



Aidan Regan

# Wohneigentum als Mittel progressiver Politik

Bezahlbarkeit, Finanzierung und Politik des Wohnens neu denken

## Auf einen Blick

*Zu wenig bezahlbarer Wohnraum zählt in fortgeschrittenen Volkswirtschaften zu den zentralsten Herausforderungen, denn dieser Mangel vertieft bestehende Ungerechtigkeiten zwischen den Schichten und den Generationen noch weiter. Dieser Beitrag argumentiert, dass Wohneigentum nur dann progressiv sein kann, wenn es bezahlbar ist, zugänglich und nicht spekulativ. Nachdem untersucht wird, wie sich unterschiedliche Regelungen zur Hypothekengabe auswirken – und worin die Stärken des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsbaus bestehen –, folgt die Empfehlung, Wohnraum als lebenswichtige Infrastruktur neu zu werten. Die wichtigsten Reformen sind: den genossenschaftlichen Wohnungsbau ausbauen, Finanzierungssysteme reformieren und Wohnraum als öffentliches Gut neu definieren. Für eine erfolgreiche Umsetzung braucht es einen Staat, der in großem Umfang handlungsfähig ist. Progressive Parteien müssen das Thema Wohnen zurückerobern, um das Vertrauen von Wähler:innen mit niedrigen und mittleren Einkommen neu aufzubauen.*

## Die Debatte

Wohnen ist für die meisten Haushalte die größte finanzielle Verpflichtung. In den OECD-Ländern werden 20 bis 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnen ausgegeben. Gleichzeitig stellt Wohneigentum die wichtigste Form privater Vermögensbildung dar. Im 20. Jahrhundert bildete in den fortgeschrittenen Demokratien sicheres und bezahlbares Wohnen die Grundlage für Wohlstand. Steigende Wohneigentumsquoten wurden mit Stabilität, sozialem Aufstieg und dem Wachstum der Mittelschicht verbunden. Regierungen stärkten dieses Modell durch die Subvention von Hypotheken, einen groß angelegten öffentlichen Wohnungsbau und die Ausdehnung in die Vorstädte. Wohneigentum wurde so zu einem festen Bestandteil des Sozialvertrags der Nachkriegszeit.

Mittlerweile funktioniert dieses Übereinkommen nicht mehr. In den vergangenen 20 Jahren sind die Preise und Mieten weitaus schneller gestiegen als die Löhne. Wohneigentum ist dadurch zu einem Privileg geworden – abhängig von Einkommen, Alter und geografischer Lage. In Städten mit hohen Lebenshaltungskosten sind Käufer:innen oft auf finanzielle Unterstützung ihrer Eltern angewiesen, um eine

Immobilie erwerben zu können. Mieter:innen sehen sich derweil in unsicheren Wohnverhältnissen mit steigenden Kosten konfrontiert. Ältere Generationen profitieren häufig von einer erheblichen Wertsteigerung ihrer Immobilie durch Vermögensinflation, was die Kluft zwischen den Generationen und den sozialen Gruppen weiter vertieft. Das Ergebnis ist eine neue und dominante soziale Ungerechtigkeit: Eigentümer:innen, die durch Vermögenszuwächse abgesichert sind, gegenüber Mieter:innen mit hohen Wohnkosten und geringen Aussichten auf Wohneigentum.

Politisch destabilisiert diese Entwicklung. Wähler:innen, die unter hohen Wohnkosten leiden, haben weniger Vertrauen in den Staat und unterstützen vermehrt Parteien, die sich gegen Amtsinhaber:innen oder das demokratische System insgesamt richten. Von New York bis Berlin führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum mittlerweile zu Wahlniederlagen, insbesondere seit dem Anstieg der Inflation nach der Covid-Pandemie. So wurde laut einer Eurobarometer-Umfrage aus dem Jahr 2024 die Wahlentscheidung bei den Europawahlen am stärksten durch steigende Preise und Lebenshaltungskosten (einschließlich Wohnkosten) beeinflusst (Europäisches Parlament 2024). Und in den Vereinigten Staaten stufte eine Gallup-Umfrage aus dem Jahr 2025 bezahlbaren Wohnraum als zweitwichtigstes Thema der Haushalte ein, direkt nach der Inflation (Jones 2025).

Untersuchungen zeigen zudem, dass die jeweilige persönliche Wohnsituation die politische Einstellung prägt (Ansell 2014, 2019; Ansell/Cansunar 2021; Fuller et al. 2020). Eigentümer:innen, die vom Immobilienboom seit den 1990er Jahren profitiert haben, verteidigen eher den Status quo, während diejenigen, die vom Markt ausgeschlossen sind, eher zu Umverteilungsmaßnahmen und Parteien tendieren, die strukturelle Veränderungen versprechen. Am deutlichsten zeigt sich diese Kluft in finanzialisierten, städtischen Märkten, wo ein hoher Anteil an Mietwohnungen institutionellen Eigentümern wie Investmentfonds gehört, was den Zugang zu Wohneigentum erheblich erschwert (Rodríguez-Pose/Storper 2020). Doch Wohnungspolitik ist komplexer als eine einfache Unterscheidung in Eigentum und Miete: Eigentümer:innen mit abbezahlten Immobilien unterscheiden sich oft von Haushalten mit hoher Hypothekenbelastung (Wiedemann 2022); Mieter:innen, die einen Immobilienkauf anstreben, denken anders als langjährige Mieter:innen von Sozialwohnungen. Auch die geografische Lage spielt eine Rolle: In Metropolen herrscht der größte Druck, während es in kleineren Städten noch mehr Spielraum geben mag, um Wohneigentum zu erwerben.

Besonders ausgeprägt ist der Gegensatz zwischen den Generationen. Die Hauptlast der Lebenskostenkrise tragen hierbei die Millennials und die Generation Z. Für sie ist Wohneigentum weniger eine Garantie für Stabilität als vielmehr eine Frage von Erbschaft und der Vermögensübertragung innerhalb der Familie (Morelli et al. 2021; Dewilde/Flynn 2021). Wer keine elterliche Unterstützung erhält, bleibt außen vor, während jene mit Schenkungen oder Erb-

schaften einen entscheidenden Vorteil genießen. Wohnen ist zu einem Instrument geworden, das klassenbasierte Ungleichheiten reproduziert, anstatt sie zu überwinden.

Aufgrund dieser Entwicklung hinterfragen einige Wissenschaftler:innen, ob Wohneigentum überhaupt Teil einer progressiven Politik sein kann. Die anhaltende Privilegierung von Wohneigentum – durch Steuererleichterungen, deregulierte Kredite und politische Symbolik – hat Immobilienpreise in die Höhe getrieben und gleichzeitig die Sicherheit für Mieter:innen geschwächt (Christophers 2021). Der öffentliche Mietwohnungssektor wurde abgewertet, was für die Mieter:innen im Ergebnis weniger Rechte und größere Unsicherheit bedeutet. Entstanden ist ein strukturelles Ungleichgewicht: Vermögensinflation für Eigentümer:innen einerseits, unsicheres und teures Wohnen für Mieter:innen andererseits.

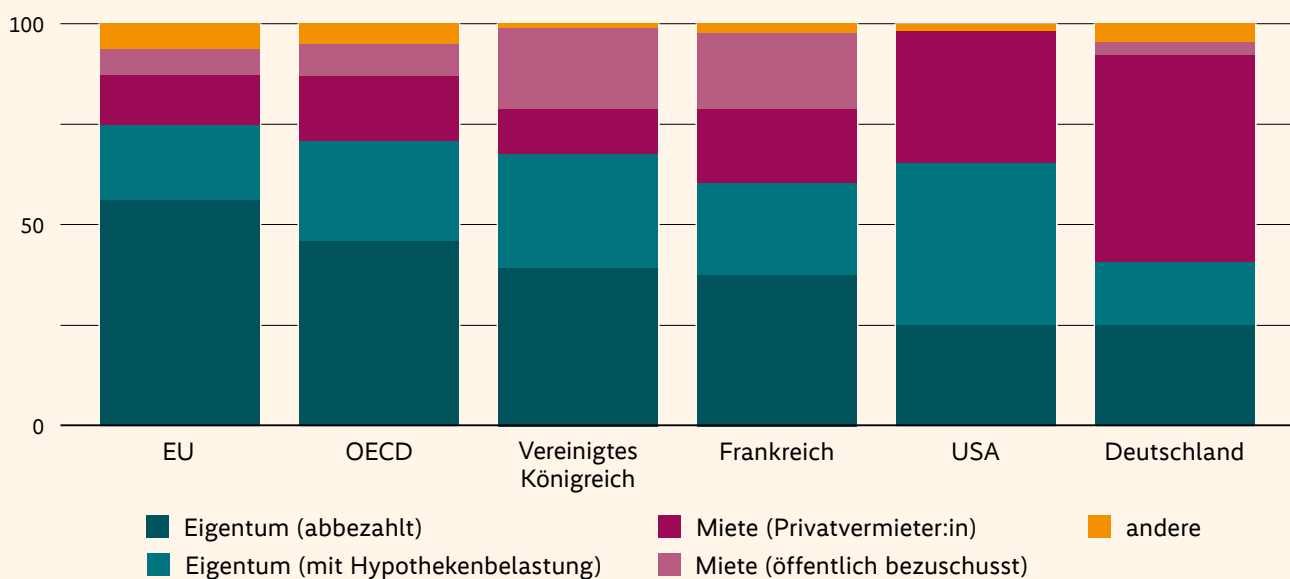
Für progressive und Mitte-links-Parteien steht viel auf dem Spiel. Gelingt es ihnen nicht, sich der Wohnkostenkrise glaubwürdig zuzuwenden, könnten sie durchaus ihre Kernwählerschaft aus jüngeren und urbanen Wähler:innen mit niedrigen bis mittleren Einkommen verlieren. So versprach 2019 im Vereinigten Königreich das Wahlprogramm der Labour-Partei den groß angelegten Bau von Sozialwohnungen, doch die Wähler:innen bezweifelten dessen Machbarkeit. In Deutschland haben die SPD und die Grünen zwar Mietpreisbindungen und öffentliche Investitionen vorangetrieben, blieben jedoch durch Haushaltsregeln und den Widerstand der Eigenheimbesitzer:innen eingeschränkt. In den USA versuchten die Demokraten, Wohnungsinvestitionen in Joe Bidens „Build Back Better“-Wirtschaftsagenda aufzunehmen. Doch unter dem Druck der fiskalisch Konservativen wurden diese Pläne gestrichen.

Der Fall Paris zeigt allerdings, dass ein mutiges Handeln vonseiten der Stadt möglich ist. Die dortige Stadtverwaltung hat sich verpflichtet, bis 2035 den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus auf 40 Prozent des städtischen Bestands zu erhöhen. Genutzt werden dafür Vorkaufsrechte, Enteignungen und Quoten bei neuen Bauvorhaben (Aboud 2025). Leerstehende Bürogebäude und Parkhäuser wurden in Wohnraum umgewandelt, während bei Großprojekten Bauträger auch Sozialwohnungen bauen müssen. Mit diesen Maßnahmen sollen Bewohner:innen aus der Arbeiterschicht in der Stadt gehalten werden, und in einem der weltweit teuersten Wohnungsmärkte wird ein klares politisches Engagement signalisiert. Aber auch die politischen Kosten werden in Paris deutlich: Gegenreaktionen in Bezug auf Eigentumsrechte und finanzielle öffentliche Belastungen sowie Vorwürfe der Marktverzerrung.

Ein vollständiger Verzicht auf Wohneigentum ist auch keine Lösung. In nahezu allen OECD-Ländern wollen die meisten Haushalte weiterhin ein eigenes Zuhause erwerben, selbst angesichts hoher finanzieller Hürden. Für Progressive besteht die Aufgabe also nicht darin, sich vom Wohneigentum zurückzuziehen, sondern es als Teil eines umfassenderen egalitären Wohnmodells neu zu definieren.

## Wohnformen in ausgewählten Regionen (2022)

in Prozent



Quelle: OECD Affordable Housing Database.

Anmerkung: In den meisten Ländern dominiert das Wohneigentum, mit Ausnahmen wie Deutschland.

Wohneigentum sollte Haushalten mit niedrigen und mittleren Einkommen langfristige Sicherheit bieten und nicht als Vehikel für Reichtum auf Grundlage von Spekulation dienen. Wohneigentum kann und sollte den öffentlichen, genossenschaftlichen und gemeinnützigen Mietsektor nicht verdrängen, sondern ergänzen. Der eigentliche Gegensatz besteht nicht zwischen Eigentümer:innen und Mieter:innen, sondern zwischen denen, die von Wohnraum als Anlagekategorie profitieren, und jenen, die ihn als Zuhause brauchen. Um Wohneigentum als Eckpfeiler sozialdemokratischer Stabilität neu zu denken, braucht es unbedingt Bündnisse zwischen Mieter:innen auf der Suche nach Stabilität, jüngeren Haushalten mit dem Wunsch nach einem Eigenheim und Hausbesitzer:innen, die an die Zukunft ihrer Kinder denken.

Im nächsten Abschnitt geht es um bisherige Erkenntnisse: Wie hat sich die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den OECD- und EU-Ländern entwickelt und warum sind manche Wohnungssysteme widerstandsfähiger als andere?

### Die Fakten

Zwei zentrale vergleichende Datenquellen erfassen die Bezahlbarkeit von Wohnraum: die OECD-Datenbank für bezahlbaren Wohnraum (2022) und der EU-Wohnungsbericht (2024). Beide bestätigen, dass Wohneigentum in den entwickelten Volkswirtschaften nach wie vor die vorherrschende Wohnform ist. Wie Abbildung 1 zeigt, sind rund 70 bis 75 Prozent der Haushalte in der EU und der OECD Eigentümer:innen, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Bemerkenswerterweise ist in der EU mehr als die Hälfte der Im-

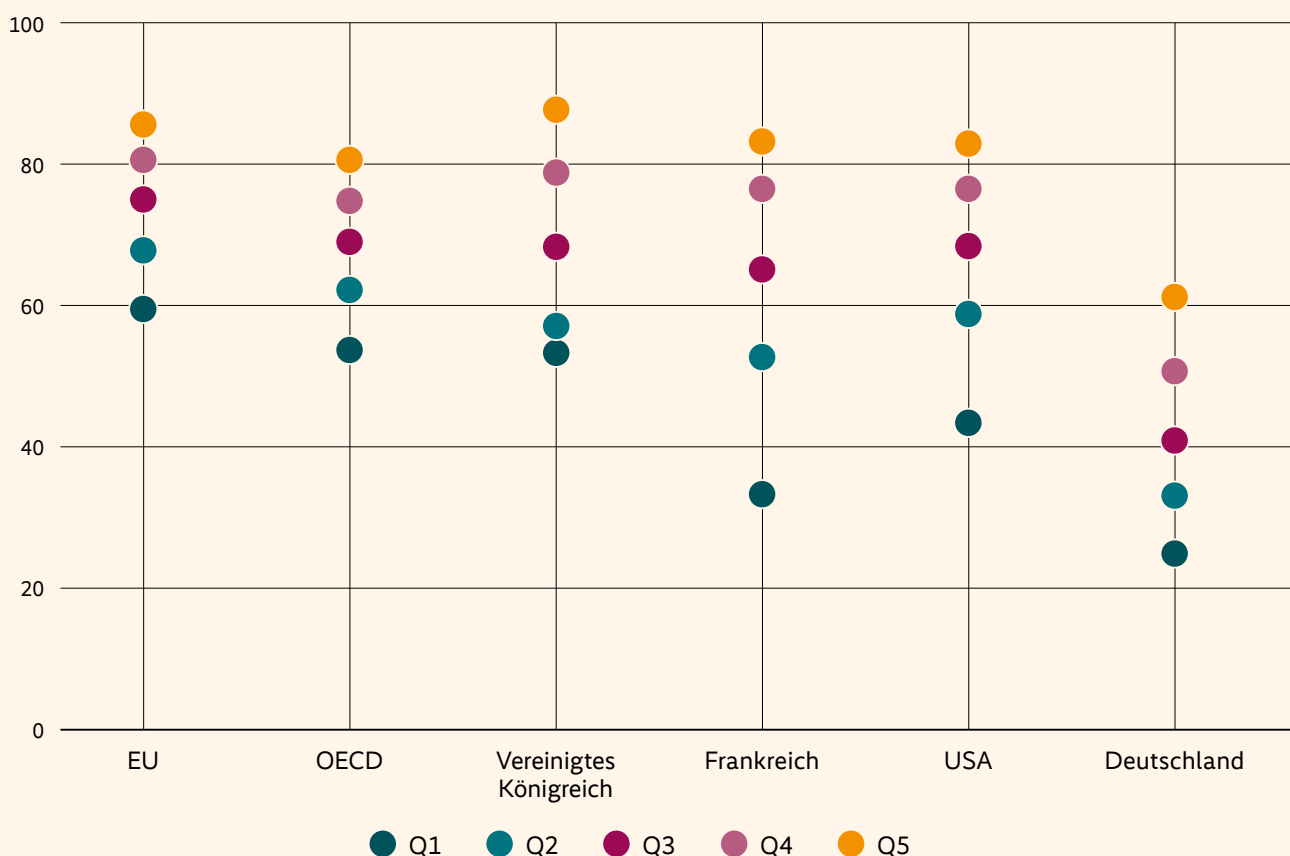
mobilien in Privatbesitz vollständig abbezahlt. Auch wenn die Zahlen je nach Erhebung variieren, ist der übergeordnete Trend klar: Wohneigentum bleibt die bevorzugte und vorherrschende Wohnform.

Hinter diesem scheinbaren Konsens verbergen sich jedoch erhebliche Unterschiede. Mit Ausnahme von Deutschland überwiegt in allen EU-Mitgliedstaaten das Wohneigentum gegenüber dem Mieten. Außerhalb der EU ist die Schweiz eines der wenigen Länder mit hohen Mietquoten. In Teilen Ost- und Mitteleuropas liegen die Wohneigentumsquoten bei fast 90 Prozent – ein Erbe der massiven Privatisierung staatlicher Wohnungen nach dem Sozialismus. Diese Muster spiegeln nicht nur Präferenzen wider, sondern auch Unterschiede in den politischen Rahmenbedingungen, im jeweiligen Sozialwesen und in den Systemen zur Immobilienfinanzierung.

Dieses Impulspapier konzentriert sich auf die Muster in der OECD, der EU und einigen großen Volkswirtschaften (USA, Vereinigtes Königreich, Deutschland, Frankreich). In all diesen Ländern sind die Wohneigentumsquoten in den vergangenen 20 Jahren zurückgegangen, insbesondere bei jüngeren Haushalten und Haushalten mit geringeren Einkommen. Wie Abbildung 2 zeigt, konzentriert sich das Wohneigentum weiterhin auf die oberen Einkommensklassen. Die Wohneigentumsquote im obersten Einkommensquintil liegt zwischen 85 und 90 Prozent, bei den obersten zehn Prozent sogar noch höher. Deutschland stellt eine Ausnahme dar und weist über die gesamte Verteilung hinweg niedrigere Wohneigentumsquoten auf, wobei das oberste Fünftel bei nur etwa 60 Prozent liegt. Insgesamt

## Wohneigentumsquoten nach Einkommensquintil (2022)

in Prozent



Quelle: OECD Affordable Housing Database. Hinweis: einschließlich Eigentumswohnungen mit und ohne ausstehende Hypothek.

Anmerkung: Wohneigentum konzentriert sich weiterhin in Haushalten mit höherem Einkommen; die Unterschiede sind in den USA und Frankreich besonders groß.

zeigt sich: Wohneigentum wird im demokratischen Kapitalismus zunehmend zur Norm der oberen Mittelschicht.

Im Gegensatz dazu sinken die Wohneigentumsquoten im untersten Einkommensquintil stark und fallen bei jungen Erwachsenen ohne Zugang zu Erbschaften oder elterlicher Unterstützung besonders niedrig aus. Am stärksten ausgeprägt sind die Unterschiede zwischen reichen und armen Haushalten in den USA und in Frankreich. Nationale Studien zeigen, dass insbesondere jüngere angestellte Fachkräfte in teuren Städten am stärksten unter Druck stehen; ihre finanziellen Hürden sind dabei struktureller Natur und nicht das Ergebnis individueller Konsumentscheidungen.

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu messen ist komplex. Geprägt wird diese Bezahlbarkeit unter anderem durch die örtlichen Wohnkosten und Einkommen, die Verfügbarkeit von Krediten und die jeweilige Art des Wohnungsbestands. Ein wichtiger Indikator ist jedoch die anhaltende und wachsende Differenz zwischen dem Wachstum der Reallöhne einerseits und der Inflation der Immobilienpreise andererseits. Wie Abbildung 3 zeigt, sind die Immobilienpreise in den OECD-Ländern seit 2000 deutlich stärker gestiegen als

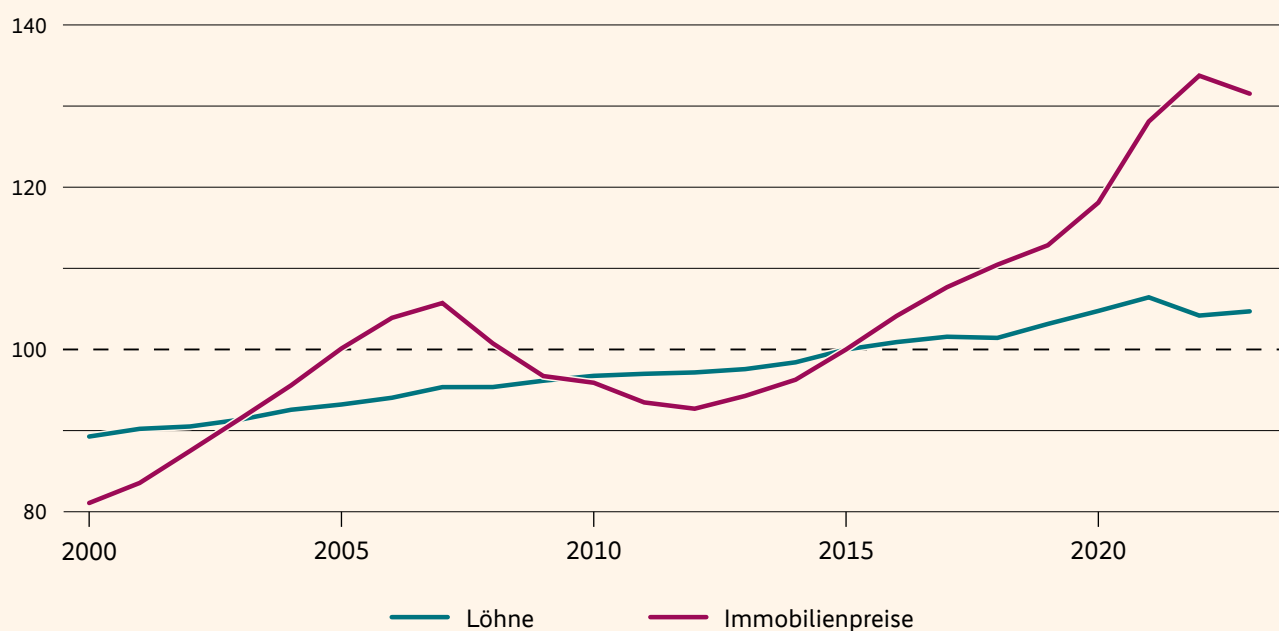
die Löhne, insbesondere nach 2008. Dadurch hat sich die Bezahlbarkeitslücke in den 2010er und 2020er Jahren noch einmal erheblich vergrößert.

Zwischen 2010 und 2023 stiegen die durchschnittlichen Immobilienpreise in der EU um fast 50 Prozent, während die durchschnittlichen Mieten um rund 22 Prozent zunahmen. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Ländern sind dabei erheblich: In Irland stiegen die Immobilienpreise um 70 Prozent und lagen damit 101 Prozent über dem europäischen Durchschnitt, und auch die Mieten verdoppelten sich dort in diesem Zeitraum. In Italien und Griechenland sanken derweil beide Werte. Städtische Gebiete sind von diesen Belastungen am stärksten betroffen, was an Wohnungsmangel, spekulativen Investitionen und restriktiver Raumplanung liegt.

Ein weiterer nützlicher Indikator für die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist der Anteil der Wohnkosten am jeweils verfügbaren Einkommen. In OECD-Ländern geben Haushalte 20 bis 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aus; in den meisten Haushalten ist das der größte Einzelposten. In den USA geben über 31 Prozent der Haushalte mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen aus; bei

## Wachstum der Immobilienpreise im Vergleich zum Lohnwachstum, OECD (2000–2023)

Index 2015 = 100



Quelle: OECD Affordable Housing Database; Benefits, Earnings and Wages Database.

Anmerkung: Die Immobilienpreise sind durchweg schneller gestiegen als die Löhne, wodurch sich die Erschwinglichkeitslücke in den meisten Industrieländern vergrößert hat.

Mieter:innen steigt dieser Anteil auf fast 50 Prozent. In der EU liegt der Durchschnitt des Haushaltseinkommens, der fürs Wohnen ausgegeben wird, bei etwa 20 Prozent. Allerdings mit erheblichen nationalen Unterschieden: Griechenland und die nordischen Länder verzeichnen die höchsten Werte (25 bis 35,5 Prozent), während Kroatien, Slowenien und Italien mit etwa 13 Prozent am unteren Ende der Skala liegen. Deutschland liegt mit 24,5 Prozent im oberen Mittelfeld. Innerhalb der Länder sind städtische Mieter:innen am stärksten belastet (Pew Research Center 2024; Eurostat 2024).

Diese Trends werfen eine entscheidende Frage auf: Warum gelingt es einigen Ländern besser als anderen, mit dem Druck bezahlbaren Wohnraums umzugehen? Demografie und Urbanisierung spielen eine Rolle, sind aber nicht ausschlaggebend. Entscheidend ist vielmehr die institutionelle Ausgestaltung der Wohnungssysteme – insbesondere wie die Immobilienfinanzierung strukturiert ist, wie die Bodennutzung reguliert ist und wie viele öffentliche und gemeinnützige Wohnungsangebote es gibt. Erschwinglicher Wohnraum ist kein naturgegebenes Ergebnis von Marktprozessen, sondern das Ergebnis politischer und strategischer Entscheidungen.

Im nächsten Abschnitt wird untersucht, wie unterschiedliche Systeme der Immobilienfinanzierung diese Ergebnisse beeinflussen.

### Die Rolle der Finanzierung

Die Frage, wie bezahlbar Wohnraum ist, lässt sich nicht davon trennen, wie er finanziert wird. Kreditsysteme bestimmen, wer zu welchem Preis und mit welchen Risiken Eigentum erwerben kann. Wissenschaftler:innen unterscheiden zwischen zwei „Wellen“ der Finanzialisierung, die die Wohnungsmärkte grundlegend verändert haben.

Die erste Welle gipfelte in der globalen Finanzkrise von 2008. Liberalisierte Hypothekensmärkte und lockere Kreditvergabe befeuerten einen Boom bei Immobilienkäufen, trieben die Preise in die Höhe und führten bei vielen Haushalten zu einer Überschuldung. Der Anstieg der Wohneigentumsquote ging auf Kosten der finanziellen Stabilität, da die Immobilienmärkte zunehmend eng an spekulative Kreditzyklen gekoppelt waren. Als die US-Subprime-Hypothekenblase platzte, löste der Schock eine globale Finanzkrise aus.

Die zweite Welle begann nach 2012. Angesichts historisch niedriger Zinssätze suchten globale Investoren – darunter Private-Equity-Firmen, Pensionsfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften – nach renditestarken Anlagemöglichkeiten im Wohnungsmarkt. Anstatt Wohneigentum zu fördern, floss Kapital in Modelle des Build-to-Rent, insbesondere in Städten wie Berlin, Dublin, London, New York und Paris. Wohnraum wurde zu einer institutionellen Anla-

geklasse, was die Mieten abermals in die Höhe trieb und Haushalte vom Wohneigentumserwerb ausschloss.

Die Finanzialisierung allein erklärt die länderübergreifenden Unterschiede jedoch nicht. Blackwell und Kohl (2018) identifizieren vier historisch gewachsene Systeme zur Finanzierung von Wohnbesitz:

- **Direktfinanzierung:** Haushalte bauen selbst, ohne formelle Kreditinstitute.
- **Einlagenbasierte Finanzierung:** Bausparkassen und Sparkassen fördern das Wohneigentum (insbesondere im klein- bis vorstädtischem Raum, z. B. im Vereinigten Königreich und in den USA).
- **Anleihebasierte Finanzierung:** Hypothekenbanken geben Anleihen aus (z. B. in Deutschland und Dänemark) und unterstützen damit städtische Gebiete mit hohem Mieteranteil und starkem Mieterschutz.
- **Staatliche Finanzierung:** Öffentliche Institutionen finanzieren oder subventionieren den Wohnungsbau direkt.

Auch wenn Liberalisierung die Grenzen zwischen den Modellen verwischt hat, sind deren institutionelle Erben weiterhin sichtbar. Länder mit anleihebasierten oder staatlich geführten Systemen (Deutschland, Österreich, Dänemark) weisen einen stärkeren Mietsektor und stabile Preis-Einkommens-Verhältnisse auf. Einlagenbasierte Systeme (Vereinigtes Königreich, USA) haben sich zu stark finanzierten Systemen entwickelt, die von steigenden Immobilienwerten abhängig sind.

Die Herausforderung für eine progressive Politik besteht deshalb darin, Hypothekensysteme zu entwerfen, die bezahlbares Wohneigentum ermöglichen, ohne Spekulationszyklen anzuheizen. Liberale Kreditsysteme machen Wohneigentum theoretisch zwar zugänglicher, in der Praxis jedoch vor allem teuer. Regulierte Systeme priorisieren Stabilität, sind jedoch oft von einem starken gemeinnützigen Mietsektor abhängig. Das Gleichgewicht liegt darin, einen fairen Zugang zu Krediten mit Mechanismen zu kombinieren, die die Preisinflation begrenzen. Dazu zählen beispielsweise Modelle zur gemeinschaftlichen Eigenkapital-Finanzierung (Shared Equity), Modelle zur Grundstücksverwaltung ohne Gewinnorientierung (Community Land Trusts) oder gemeinnützig orientierte Genossenschaften (Limited Equity).

Ob Wohnraum erschwinglich ist, hängt nicht allein davon ab, wie Wohnungen finanziert werden, sondern auch davon, wie sie gebaut werden. Ohne Reformen werden Hypothekensysteme weiterhin Motoren der Vermögenskonzentration bleiben, anstatt soziale Stabilität zu fördern.

Der nächste Abschnitt skizziert Strategien, um Wohneigentum als Teil einer progressiven Wohnungsbau-Agenda zurückzugewinnen.

## Die politische Lösung

Wenn Wohneigentum progressiven Zielen dienen soll, muss es bezahlbar, zugänglich und von spekulativer Vermögensinflation abgekoppelt sein. Das bedingt regulatorische Reformen wie auch finanzielle Maßnahmen. Einige Instrumente – wie Mietpreisbindung oder strengere Kreditvergaben – erfordern nur geringe direkte staatliche Ausgaben. Andere – wie die Ausweitung des gemeinnützigen Wohnungsbaus oder die gemeinschaftliche Eigenkapital-Finanzierung (Shared Equity) – benötigen hingegen nachhaltige öffentliche Investitionen, die als langfristige Infrastruktur betrachtet werden müssen. Der entscheidende Faktor ist nicht, wie neuartig politische Ideen sein mögen, sondern wie handlungsfähig der Staat ist: Regierungen müssen über Institutionen verfügen, die in der Lage sind, Grundstücke zu erwerben, Finanzmittel zu mobilisieren und Wohnungen in großem Maßstab bereitzustellen.

Politisch bedeutet das, mit den Zwängen liberaler Haushaltsregeln zu brechen und den Staat als Bauherrn für bezahlbaren Wohnraum zu begreifen. Werden derlei Reformen effektiv umgesetzt, können sie breite gesellschaftliche Unterstützung finden: von Unsicherheit bedrohte Mieter:innen, junge Haushalte mit dem Traum vom Eigenheim und Mittelschichtfamilien, die sich um die Zukunft ihrer Kinder sorgen, können hier vereint werden. Wohnpolitik kann so zur Grundlage einer neuen progressiven Wählerkoalition werden, die auf dem Versprechen materieller Sicherheit aufbaut.

### 1. Den gemeinnützigen und öffentlichen Wohnungsbau ausweiten

Der wirksamste Hebel für mehr bezahlbaren Wohnraum ist der Ausbau von Sektoren, die außerhalb spekulativer Märkte agieren. Öffentliche, genossenschaftliche und gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte setzen Maßstäbe für die Bezahlbarkeit, die wiederum disziplinierend auf private Vermieter:innen wirken. Dennoch macht dieser Sektor in den OECD-Ländern nur etwa sieben bis acht Prozent des gesamten Wohnungsbestands aus (OECD 2024).

Dort, wo dieser Sektor groß und dauerhaft angelegt ist, wird die Bezahlbarkeit stabil gehalten. In Wien leben rund 40 Prozent der Einwohner:innen in kommunalem oder genossenschaftlichem Wohnungsbau, wodurch die Durchschnittsmieten auf etwa ein Drittel derjenigen in vergleichbaren Weltstädten begrenzt bleiben. In Singapur leben mehr als 80 Prozent der Bevölkerung in öffentlich geförderten Eigentumswohnungen. Und wie erwähnt hat sich Paris verpflichtet, den Anteil öffentlich geförderter bezahlbarer Wohnungen bis 2035 auf 40 Prozent zu erhöhen – durch Vorkaufsrechte, Quoten bei Neubauten und die Umnutzung ungenutzter Grundstücke.

Im Gegensatz dazu zeigt Dublin, was passiert, wenn Regierungen nicht über die nötigen Steuerkapazitäten verfügen und stark von privaten Bauträgern abhängig sind.

Die lokalen Behörden haben kaum finanzielle Autonomie, die Zentralregierung hat die Verantwortung ausgelagert und der öffentliche Wohnungsbau ist ins Stocken geraten. Trotz rasanten Wachstums verzeichnet Irland eine der höchsten Mietbelastungen europaweit und einen der kleinsten gemeinnützigen Wohnungsbausektoren. Um bezahlbaren Wohnraum zu gewährleisten, braucht es also auch einen Staat, der Maßnahmen direkt und in großem Maßstab umsetzen kann.

## 2. Reform der Immobilienfinanzierung

Kreditsysteme prägen die Bezahlbarkeit ebenso stark wie der Wohnungsbau. Liberalisierte Hypothekmärkte im Vereinigten Königreich und in den USA haben die Preise in die Höhe getrieben und den Zugang zu Krediten zu einem Motor für Spekulation gemacht. Stärker regulierte Systeme zeigen, dass Stabilität möglich ist. In Dänemark konnten mit einem Modell der gedeckten Anleihen mit strengen Rückzahlungsregeln die anderswo beobachteten Schwankungen vermieden werden. Österreich hat durch vorsichtige Kreditvergabepraktiken und begrenzte steuerliche Anreize die Immobilienpreise im Verhältnis zu den Einkommen niedrig gehalten.

Beteiligungsmodelle bieten eine strukturellere Alternative: Die Kosten für eine Immobilie werden zwischen Käufer:in und einer öffentlichen oder gemeinnützigen Einrichtung aufgeteilt, sodass Wohneigentum zugänglich wird, ohne die Spekulation anzukurbeln. Der oder die Käufer:in erwirbt einen Anteil an der Immobilie, typischerweise 25 bis 75 Prozent, und zahlt für den Rest eine subventionierte Miete oder gar nichts, mit der Option, im Laufe der Zeit weitere Anteile zu erwerben. Das englische Help-to-Buy-Programm (von 2013 bis 2023) hat gezeigt, dass dies auch auf nationaler Ebene funktionieren kann: Rund 387.000 Wohnungen wurden gekauft, etwa vier bis fünf Prozent aller Wohnummobilientransaktionen in diesem Zeitraum, 82 Prozent davon von Erstkäufer:innen, unterstützt durch staatliche Eigenkapitaldarlehen in Höhe von insgesamt fast 25 Milliarden britischer Pfund.

Das englische Modell hat jedoch auch die Grenzen nachfrageseitiger Subventionen, die über private Bauträger kanalisiert werden, deutlich gemacht: Denn offensichtlich haben große Wohnungsbaugesellschaften erhebliche Gewinne aus der öffentlich finanzierten Nachfrage erzielt. In den USA verfolgen sogenannte Community Land Trusts und Shared-Equity-Programme einen anderen Ansatz: Sie trennen das Eigentum am Haus vom Eigentum am Grundstück und legen Wiederverkaufsbeschränkungen fest, um die Bezahlbarkeit dauerhaft zu sichern. Über 300 Organisationen verwalten mittlerweile mehr als 15.000 Einheiten dauerhaft bezahlbaren Wohneigentums, fast 90 Prozent davon für Erstkäufer:innen und fast die Hälfte für ethnische Minderheiten. Dennoch deckt das US-Modell nur einen Bruchteil der 85 Millionen Eigenheime im Land ab. Der Shared-Equity-Ansatz funktioniert also nur, wenn er in gemeinnützigen Institutionen mit Wiederverkaufskontrollen verankert ist,

und nur, wenn Regierungen ihn in einem Umfang finanzieren, der über lokale Experimente hinausgeht.

Staatlich unterstützte Kreditinstitute wie die deutsche KfW zeigen, wie die öffentliche Kreditvergabe Kosten senken kann, ohne Spekulationsblasen zu schüren. Für den Einsatz dieser Instrumente braucht es jedoch mehr als Gesetze – sie erfordern kompetente Institutionen, die Regeln entwerfen, verwalten und durchsetzen und die dafür sorgen, dass die Finanzierung auf Erschwinglichkeit ausgerichtet ist und nicht auf Spekulation.

## 3. Die Kluft zwischen Mieter:innen und Eigentümer:innen überwinden

Eine progressive Wohnungsreform kann nur dann gelingen, wenn sie auch die unmittelbaren Unsicherheiten von Mieter:innen miteinbezieht. Der deutsche Mietspiegel bindet Mietsteigerungen an lokale Durchschnittswerte und sorgt so für Planungssicherheit. Barcelona konnte den Spekulationsdruck eindämmen, indem die Stadt Lizenzen für Kurzzeitvermietungen einschränkte, wodurch wiederum Wohnungen für Langzeitmieter:innen frei wurden.

Ebenso wichtig sind Möglichkeiten, Wohneigentum zu erwerben. Lease-to-Own-Modelle in den USA und Kanada ermöglichen es Mieter:innen, eine Wohnung für einen festen Zeitraum – typischerweise ein bis fünf Jahre – zu mieten, wobei ein Teil jeder monatlichen Zahlung als Gutschrift für eine zukünftige Anzahlung zurückgelegt wird. Der Kaufpreis wird in der Regel zu Beginn vereinbart. Das Modell schließt die Lücke zwischen Mieten und Kaufen für Personen, die noch keinen Zugang zu einer herkömmlichen Hypothek haben. Es unterscheidet sich vom deutschen Mietkauf, bei dem das wirtschaftliche Eigentum sofort übergeht und die Zahlungen als Raten für den Kauf fungieren und nicht als Miete mit Kaufoption.

In der Praxis bleiben jedoch sowohl Lease-to-Own als auch Mietkauf fragmentierte private Marktvereinbarungen ohne systematische öffentliche Daten dazu, inwieweit sie in Anspruch genommen werden. Keines der beiden Modelle findet in einem Umfang statt, der sich in den nationalen Wohnungsstatistiken niederschlägt. Das niederländische „Starterslening“ (Starterdarlehen) verfolgt einen stärker institutionalisierten Ansatz. Es ergänzt Hypotheken für Erstkäufer:innen zu subventionierten Zinssätzen durch einen nationalen Fonds, der vom Stimulierungsfonds Volkshuisvesting verwaltet wird. Diese Maßnahmen sind im Vergleich zu groß angelegtem Wohnungsbau fiskalisch bescheiden, senden aber ein wichtiges Signal sozialer Gerechtigkeit: Wohneigentum ist nicht nur den bereits Wohlhabenden vorbehalten. Die tiefere Erkenntnis ist, dass Wege vom Mieten zum Eigentum ohne öffentliche institutionelle Unterstützung nur ad hoc und marginal bleiben.

Fehlende institutionelle Kapazitäten untergraben solche Bemühungen allerdings. Berlins 2020 verabschiedeter Mietendeckel wurde nach nur einem Jahr von den Gerichten

gekippt, was Unsicherheit für Mieter:innen und Vermieter:innen gleichermaßen erzeugte. Ohne solide rechtliche und institutionelle Absicherung bleiben progressive Reformen anfällig, wieder rückgängig gemacht zu werden.

#### 4. Wohnen als öffentliches Gut neu definieren

Zu guter Letzt müssen Regierungen das grundlegende Narrativ ändern. Noch immer und zu oft werden steigende Immobilienpreise als Zeichen wirtschaftlichen Erfolgs gewertet, obwohl sie bezahlbarem Wohnraum schaden. Eine Neudefinition von Wohnraum als lebenswichtiger öffentlicher Infrastruktur verschiebt den Maßstab für Erfolg: nicht als Preissteigerungen, sondern in Form von Stabilität und Sicherheit.

Einige Regierungen haben Schritte in diese Richtung unternommen. Finnland betrachtet Wohnen als soziales Recht und verfolgt bei der Bekämpfung von Obdachlosigkeit den Housing-First-Ansatz. Die Niederlande sichern sich Bodenwertgewinne, indem sie Bauträger verpflichten, einen Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum und Infrastruktur zu leisten. Südkorea nutzt die direkte Freigabe von Bauland und Beschränkungen für spekulative Investitionen, um seine städtischen Immobilienmärkte zu stabilisieren.

Diese Beispiele zeigen, dass bezahlbarer Wohnraum gelingen kann, wenn der Staat den Willen wie auch die Leistungsfähigkeit aufweist. Wo der Staat und die Kommunalverwaltungen schwach sind – wie etwa in Dublin –, wird Wohnraum zum Spekulationsobjekt, wodurch die soziale Ungleichheit und die politische Unzufriedenheit wachsen.

Den gemeinnützigen Wohnungsbau expandieren, die Wohnfinanzierung reformieren, die Kluft in den Eigentumsverhältnissen überwinden und Wohnraum als öffentliches Gut neudefinieren: All das lässt sich nicht innerhalb des Korsetts liberaler Haushaltsregeln umsetzen. Progressive Kräfte müssen Wohnraum als unverzichtbare Infrastruktur betrachten, Kredite für Investitionen aufnehmen und den Staat als direkten Bauherrn für bezahlbaren, hochwertigen Wohnraum einsetzen. Die Finanzierung ist nicht das Hindernis – die Erschließung von Bodenwertgewinnen, eine Reform der Subventionen und eine langfristige Kreditaufnahme können die Maßnahmen finanzieren. Die eigentliche Herausforderung liegt im politischen Willen und in den institutionellen Kapazitäten. Richtig umgesetzt senken diese Reformen die Wohnkosten und schmieden eine breite Wählerkoalition: Mieter:innen gewinnen Sicherheit, junge Familien erhalten einen Weg zum Wohneigentum und bestehende Eigentümer:innen sehen die Zukunftsaussichten ihrer Kinder verbessert. Beim Thema Wohnen kann die Progressive echte materielle Verteilungskämpfe in politische Macht umwandeln – und eine erfolgreiche Koalition etablieren.

## Fazit

Wähler:innen fordern Lösungen für die explodierenden Wohnkosten. Wenngleich Wohneigentum nach wie vor ein fast gesellschaftsweites Ziel bleibt, kann es nur dann Teil einer fortschrittlichen Politik sein, wenn es für die Mehrheit zugänglich und bezahlbar ist – und nicht als Vermögensanlage für wenige Privilegierte fungiert.

Um diese Herausforderung zu meistern, bedarf es mehr als nur schrittweiser Reformen. Es bedeutet, Wohnraum als unverzichtbare öffentliche Infrastruktur zu behandeln, sich von restriktiven fiskalpolitischen Regeln abzuwenden und den Staat als direkten Bauträger einzusetzen. Es bedeutet, in großem Maßstab zu investieren, sich von spekulativen Finanzierungsmodellen abzuwenden und den genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnungsbau im großen Stil auszubauen. Hier zeigt sich ein klarer Gegensatz: Systeme, in denen die Bezahlbarkeit durch öffentliche Interventionen gesichert wird, gewährleisten Stabilität, während liberale Regime, die auf Vermögensinflation setzen, zu Ungleichheit, Exklusion und politischer Entfremdung führen.

Für Progressive stellt die Wohnungskrise nicht nur eine Bedrohung dar, sondern auch eine historische Chance. Um diese zu nutzen, müssen sie beweisen, dass der Staat liefern kann – weniger durch die Ankündigung ehrgeiziger Pläne als durch den Aufbau der institutionellen Kapazitäten, um derlei Pläne auch zu verwirklichen. Als wie wirksam sich etwas erweist, ist heute die politische Währung. Werden erschwingliche, hochwertige Wohnungen bereitgestellt, können progressive politische Kräfte Zynismus etwas entgegensetzen, das Vertrauen in den Staat neu stärken und eine neue Wählerkoalition aus Mieter:innen, angehenden Eigentümer:innen und bedrängten Familien der Arbeiter- und Mittelschicht schmieden. Wohnungspolitik ist nicht einfach Sozialpolitik; an dieser Schlüsselstelle kann sich die Sozialdemokratie neu behaupten, den Rentier-Kapitalismus zurückdrängen und eine neue Mehrheitskoalition für das 21. Jahrhundert aufbauen.

## Über den Autor

**Aidan Regan** ist Professor für politische Ökonomie am University College Dublin.

## Literaturhinweise

**Abboud, L. (2025):** The Left's Radical Plan to Fix Housing in Paris, in: Financial Times, 16.9.2025, <https://on.ft.com/3K3OOIH> (25.9.2025).

**Ansell, B. (2014):** The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State, in: American Political Science Review 108 (2), S. 383–402.

**Ansell, B. W. (2019):** The Politics of Housing, in: Annual Review of Political Science 22, S. 165–185.

**Ansell, B.; Cansunar, A. (2021):** The Political Consequences of Housing (un) Affordability, in: Journal of European Social Policy 31 (5), S. 597–613.

**Blackwell, T.; Kohl, S. (2018):** The Origins of National Housing Finance Systems: A Comparative Investigation into Historical Variations in Mortgage Finance Regimes, in: Review of International Political Economy 25 (1), S. 49–74.

**Christophers, B. (2021):** A Tale of Two Inequalities: Housingwealth Inequality and Tenure Inequality, in: Environment and Planning A: Economy and Space 53 (3), S. 573–594.

**Dewilde, C.; Flynn, L.B. (2021):** Post-Crisis Developments in Young Adults' Housing Wealth, in: Journal of European Social Policy 31 (5), S. 580–596.

**European Parliament (2024):** Rising Housing Costs in the EU: The Facts (Infographics) [Online], 17.10.2024, <https://www.europarl.europa.eu/topics/en/article/20241014STO24542/rising-housing-costs-in-the-eu-the-facts-infographics> (17.7.2025).

**Eurostat (2024):** Housing in Europe – 2024 Edition [Interactive Publication], Section „Is Housing Affordable?“, Luxemburg, <https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2024#is-housing-affordable> (17.7.2025).

**Eurofound (2022):** Access to Adequate and Affordable Housing in Europe, Publications Office of the European Union, Luxemburg.

**Fuller, G. W.; Johnston, A.; Regan, A. (2020):** Housing Prices and Wealth Inequality in Western Europe, in: West European Politics 43 (2), S. 297–320.

**Jones, J. M. (2025):** Inflation Still Top U.S. Financial Problem, but Fewer Cite It, in: Gallup News 30.4.2025, <https://news.gallup.com/poll/660071/inflation-top-financial-problem-fewer-cite.aspx> (17.7.2025).

**Morelli, S.; Nolan, B.; Palomino, J. C.; Van Kerm, P. (2021):** Inheritance, Gifts and the Accumulation of Wealth for Low-Income Households, in: Journal of European Social Policy 31 (5), S. 533–548.

**OECD (2024a):** OECD Affordable Housing Database: Indicator HM1.2 Housing Penures, <https://oe.cd/ahd> (25.9.2025).

**OECD (2024b):** OECD Affordable Housing Database: Indicator HM1.3 Housing Tenures, <https://oe.cd/ahd> (25.9.2025).

**OECD (2025):** OECD Employment Database: Benefits, Earnings and Wages, <https://www.oecd.org/employment/emp/onlineoecd-employmentdatabase.html> (25.9.2025).

**Rodríguez-Pose, A.; Storper, M. (2020):** Housing, Urban Growth and Inequalities: The Limits to Deregulation and Upzoning in Reducing Economic and Spatial Inequality, in: Urban Studies 57 (2), S. 223–248.

**Pew Research Center (2024):** A Look at the State of Affordable Housing in the U.S., 25.10.2024, [https://www.pewresearch.org/short-reads/2024/10/25/a-look-at-the-state-of-affordable-housing-in-the-us/sr\\_24-10-25\\_housing-affordability\\_2/](https://www.pewresearch.org/short-reads/2024/10/25/a-look-at-the-state-of-affordable-housing-in-the-us/sr_24-10-25_housing-affordability_2/) (17.7.2025).

**Wiedemann, A. (2022):** The Electoral Consequences of Household Indebtedness under Austerity, in: American Journal of Political Science.

## Impressum

### Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.  
Godesberger Allee 149  
53175 Bonn  
[info@fes.de](mailto:info@fes.de)

### Herausgebende Abteilung

Abteilung Analyse, Planung und Beratung  
[www.fes.de/apb](http://www.fes.de/apb)

### Kontakt

Lisa Pfann  
[Lisa.Pfann@fes.de](mailto:Lisa.Pfann@fes.de)

### Bildnachweis

Seite 1 oben: picture alliance / Caro | Muhs

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES herausgegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfzwecke verwendet werden.

Deutsche Übersetzung; Originaltitel:

How Can Homeownership Be a Progressive Policy?  
Rethinking Affordability, Finance, and the Politics of Housing

Juni 2026

© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:

➔ [www.fes.de/publikationen](http://www.fes.de/publikationen)

