SSOAR

Open Access Repository
www.ssoar.info

Wohneigentum privater Haushalte: EU-Schlußlicht Deutschland

Hinrichs, Wilhelm

Veröffentlichungsversion / Published Version
Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:
Hinrichs, W. (2010). Wohneigentum privater Haushalte: EU-Schlußlicht Deutschland. *Berliner Debatte Initial*, *21*(1), 114-127. https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-197700

Nutzungsbedingungen:
Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de

Terms of use:
This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Comercial-NoDerivatives). For more Information see:
https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0

gesis Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Wilhelm Hinrichs

Wohneigentum privater Haushalte - EU-Schlusslicht Deutschland

Abstract:
Obwohl Vermieter, Stadtplaner und Stadtkämmerer die Erfüllung des Traums vom eigenen Haus in der grünen Vorstadt als verfehlte Siedlungspolitik betrachten, und schon ein Ende des Wohnmodells voraussagen, hat es in der Bevölkerung nicht an Anziehungskraft verloren. Warnungen vor negativen energetischen und Umweltwirkungen verhallen angesichts der Tatsache, dass Deutschland innerhalb der EU-27 die wenigsten Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum aufweist. Anhand der Entwicklung seit den 50er Jahren und belegt mit amtlichen Statistiken wird gezeigt, dass drei Hauptfaktoren bewirken, dass eine breite „Reurbanisierung“ nicht in Sicht ist. Erstens, der häufige Wunsch der privaten Haushalte nach Eigentum, das Unabhängigkeit, Selbstbestimmung und Sicherheit verheißt; zweitens, die ungebremste Durchsetzung wirtschaftlicher Verwertungsinteressen in den Städten, wodurch sich der finanzielle Druck auf Mieterhaushalte klar erhöht hat; drittens der freizügige Verzicht auf staatliche Intervention zur sozialen Flankierung der Wohnungsmärkte.

1 Einleitung und Fragestellung

Die Bevölkerung in den verschiedenen Ländern wohnt ganz unterschiedlich: Es zeigt sich uns jeweils eine spezielle Situation, die durch die Eigentümerstrukturen, die Gebäudeformen, die Größe der Wohnorte und die regionale Lage der Wohnungen gekennzeichnet ist. Die Kombination und konkrete Ausprägung dieser Merkmale nennen wir die Wohnform. Für die privaten Haushalte wie für die Gesellschaft ist die Wahl der Wohnform von beträchtlicher Relevanz. Gesamtgesellschaftlich gehen Einflüsse von ihr auf den Energiehaushalt, die Ökologie, den sozialen Zusammenhalt im Wohn- und Freizeitbereich und die Ästhetik der gebauten Umwelt aus. Im privaten Bereich werden die soziale Lage sowie die Wohn- und Lebenszufriedenheit in den Haushalten maßgeblich mitbestimmt. Nicht zuletzt besteht ein enger Zusammenhang zwischen der Wohnform, der Familienform und der privaten Vermögens- und Altersvorsorge.
Ein Haushalt muss im Verlaufe seiner Existenz über seine Wohnform gleich mehrmals entscheiden: Erstmals zum Zeitpunkt seiner Gründung, später in Abhängigkeit vom Lebensalter und den sich wandelnden Anforderungen und Neigungen der Mitglieder. Dabei sind die Haushalte in ihren Entscheidungen nicht frei, sondern müssen zwei wichtigen Bedingungen Rechnung tragen: Den Entwicklungen auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt und dem Handlungsrahmen, der ihnen durch die öffentlichen Institutionen vorgegeben ist (z. B. sozialstaatliche Flankierungen des Wohnens, Mietrechtsregelungen, gruppenspezifische Vergabe- bzw. Belegungsnormen).
Ginge es allein nach den individuellen Vorlieben, dann ist das Eigenheim „zweifellos die Wohnform, die sich die meisten Menschen wünschen . . . in allen industrialisierten Ländern“ (Häußermann/Siebel 1996: 229). Einschlägigen sozialwissenschaftlichen Umfragen ist zu entnehmen, dass Wohnen im eigenen Haus ein Traum ist, von dem auch in Deutschland breite Schichten erfasst sind. In Westdeutschland würden 81 % der Bevölkerung am liebsten in einem Ein- oder Zweifamilienhaus, einem Bauernhaus oder Reihenhaus wohnen. In Ostdeutschland ist diese Vorliebe ebenfalls stark, doch mit 76 % geringfügig weniger verbreitet (Schneider/Spellerberg 1999: 168-170; Häußermann/Siebel 1996: 231). Entgegen dieser Sehnsucht der Deutschen wohnen in Westdeutschland aber nur gut die Hälfte der Bevölkerung (57 %) in den eigenen vier Wänden und in Ostdeutschland 40 % (Noll/Weick

2008: 10). Diese Tatsache nötigt zur Frage, wie sich die auffällige Lücke zwischen Wunsch und Wirklichkeit erklären lässt.

2 Zur Struktur des Wohnungsmarktes

Eine zentrale Dimension der Wohnungsmarktstruktur ist seine Eigentümerstruktur mit verschiedenen Eigentumsformen. Für die gesellschaftliche Wirkung und eine Bewertung dieser Strukturen ist entscheidend, ob unterschiedliche Arten von Eigentumsformen existieren (Pluralität), inwieweit sie demokratisch zustande kommen und kontrolliert werden können, und in welchem Umfang das Eigentum sozialverantwortlich genutzt wird (Busch 2003: 29). Der ursprünglich lokale Wohnungsmarkt entwickelt sich zunehmend in einen nationalen und internationalen Markt. Im Rahmen der Globalisierung erhielt anonymes Kapitaleigentum auf dem Mietwohnungsmarkt Zugriff auf staatliches, kommunales und genossenschaftliches Eigentum. Für wohnungssuchende Haushalte und bestehende Mieterhaushalte stellt sich die Frage, ob mit den bisherigen steuerungspolitischen Instrumenten, teilweise über einhundert Jahre alt (z.B. Mietrecht), demokratische Kontrolle und Sozialpflichtigkeit des Umgangs mit dem Wirtschafts- und Sozialgut „Wohnung“ noch zu sichern sind.

Aus Tabelle 1 ist ersichtlich, welche Eigentümergruppen über welchen Anteil am Wohnungsbestand verfügen.

Tabelle 1: Eigentümergruppen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 (Anteil der Wohnungen in Prozent)

Eigentümer	Deutschland	Westdeutschl.	Ostdeutschl
Private Haushalte als selbst nutzende Eigentümer	43	46	33
Privatwirtschaftliche Eigentümer / Vermieter (von Immobilien-, Wohnungs- u. Finanzunternehmen bis Einzelvermieter)	42	43	36
Öffentliche Körperschaften, insbesondere Bund, Länder, Kommunen	8	5	17
Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgenossenschaften	5	4	12
Sonstige Eigentümer (Kirchen, Vereine, Organisationen, u.a.)	2	2	2

Datenbasis: Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. 2007: 12; Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften 2004: 53; eigene Berechnungen

In Deutschland werden von allen Wohneinheiten 43 % von den Eigentümern selbst bewohnt. Dies ist die von der amtlichen Statistik ausgewiesene „Wohneigentumsquote“, unter der alle „eigen genutzten Wohneinheiten in Ein- Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie eigen genutzte Eigentumseinheiten“ (Statistisches Bundesamt 1950-2009; 2009: 283) verstanden werden. Zwischen den Wohneinheiten der genannten Eigentümergruppen, der Gebäudeform,

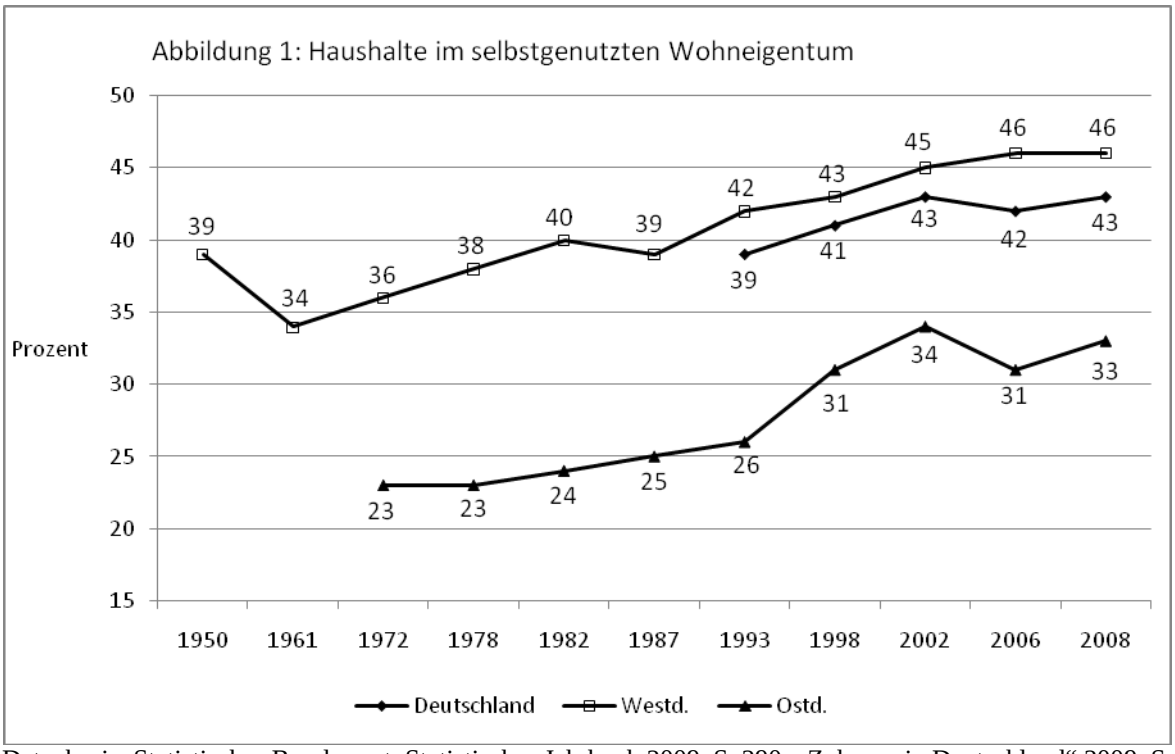
dem Standort und der Lage der Wohnung besteht ein enger Zusammenhang. Eine Vielzahl typischer Wohnformen ließe sich so identifizieren. Doch ist es im vorliegenden Diskussionszusammenhang ausreichend, die verzweigten Wohnformen letztlich auf zwei Grundmodelle zu reduzieren: Das Wohnen im selbst genutzten Eigentum, hier häufiger, weil kürzer, „Eigentumswohnen“ oder „Eigentümerhaushalt“ genannt, und das „Mietwohnen“.[1]

Das Eigentumswohnen, das uns interessiert, ist mit bestimmten Gebäudeformen und Standorten gekoppelt. Die große Mehrzahl der Eigentümerhaushalte wohnt im Ein- oder Zweifamilienhaus außerhalb der großen und mittleren Städte. Die Wanderungsbewegungen von der Innenstadt an die Peripherie und die Vororte begannen mit Nachdruck im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts (von Saldern 2000: 80). Und sie vollziehen sich, trotz angeblicher Reurbanisierung, bis heute weiter. Haushalte im selbst genutzten Wohneigentum, 46 % in Westdeutschland und 33 % in Ostdeutschland, wohnten 2008 in folgenden Gebäudeformen (Statistisches Bundesamt 2009: 25-26).

im Einfamilienhaus (freistehend, Doppelhaus, Reihenhaus, Bauernhaus)	66 %
im Zweifamilienhaus	13 %
eigene Eigentumswohnung im mehrgeschossigen Gebäude	20 %
in einem sonstigen Gebäude	1 %

Die Eigentümerwohneinheit befindet sich in Deutschland also zu rund 80 % in einem Ein- oder Zweifamilienhaus. Nur jeder fünfte Eigentümerhaushalt lebt in einer selbst genutzten Eigentumswohnung, die in mehrgeschossigen Gebäuden, meist in den größeren Städten, liegen (Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB 2008: 216). Während die nicht selbst genutzte Eigentumswohnung häufig vorkommt (die Mehrzahl dieser Wohnungen dienen der Vermögensanlage und der Vermietung), ist das nicht selbst genutzte Ein- oder Zweifamilienhaus die Ausnahme, über 90 % dieser Häuser werden von ihren Eigentümern auch bewohnt.

Die Mehrheit der Haushalte, 54 % in West- und 67 % in Ostdeutschland, wohnt zur Miete, größten Teils in städtischen, mehrgeschossigen Wohngebäuden mit weniger als zehn Wohnungen.
Um einen europäischen Vergleich vornehmen zu können, wird mit Abbildung 1 die langfristige Entwicklung der Eigentümerquote in Deutschland für den Zeitraum von 1950 bis 2008 ausgewiesen.



Datenbasis: Statistisches Bundesamt, Statistisches Jahrbuch 2009, S. 290; „Zuhause in Deutschland“ 2009, S. 23; Staatl. Zentralverwaltung für Statistik: Ergebnisse der Volks-, Berufs-, Wohnraum- und Gebäudezählungen der DDR 1971 u. 1981 u. Fortschreibungen; eigene Berechnungen

Innerhalb der Europäischen Union werden die höchsten Eigentümerquoten in den ostmitteleuropäischen Ländern Litauen, Slowakei, Ungarn und Estland erreicht. Hier wohnen zwischen 90 % und 84 % der Haushalte in ihren eigenen vier Wänden. Deutschland ausgenommen, finden wir die wenigsten Eigentümerhaushalte in Österreich (51 %) und den Niederlanden (55 %). Deutschland befindet sich, abgeschlagen mit 43 %, auf dem letzten Platz. Um den europäischen Durchschnitt herum (63 %) gruppieren sich Schweden (61 %), Zypern (66%) sowie Belgien und Finnland mit jeweils 67 % (Noll/Weick 2009: 3).

Eine Besonderheit auf dem Gebiet des Eigenheimbaus innerhalb Europas bestand in der DDR. Dort begann ein feststellbarer individueller Eigenheimbau erst ab 1971 und wurde auch erst seit dieser Zeit durch die amtliche Statistik nachgewiesen. Im Jahre 1971 wurden in der DDR rd. 2.200 individuelle Eigenheime errichtet. Seinen Höhepunkt erreichte der Eigenheimbau in der DDR 1981 mit nur knapp 16.000 Häusern (Statistisches Amt der DDR 1990: 198). Gesamtgesellschaftliche Entscheidungen zur Wohnungswirtschaft und -versorgung traf hier allein der Staat (Hinrichs 1997: 253). Im Vergleich zu den minimalen DDR-Zahlen: Im Zeitraum 1997 bis 1999, in den Jahren des höchsten Baubooms in den neuen Ländern, wurden insgesamt über 140.000 Ein- und Zweifamilienhäuser erbaut (Statistisches Bundesamt 2000: 51) Dadurch verfügen heute in den neuen Ländern, wie aus Abbildung 1 ersichtlich, bereits 33 % der Haushalte über selbst genutztes Wohneigentum. Gleichwohl, von allen EU-27-Ländern bildet Deutschland seit langem das Schlusslicht. Zu den von der Bevölkerungsgröße in etwa vergleichbaren westeuropäischen Ländern wie Italien (71%), Großbritannien (69 %) und Frankreich (58 %) besteht eine gravierende Differenz (Noll/Weick 2009: 3). In Westdeutschland hat sich der Anteil der Eigentümerhaushalte in den vergangenen 60 Jahren nur um 7 % erhöht, in Ostdeutschland, ausgehend von einem niedrigen Niveau, in den zurückliegenden 35 Jahren immerhin um 10 %.

Für eine Erklärung der deutschen Besonderheit kommen drei Hauptfaktoren, nämlich jene, die den Unterschied zwischen dem Eigentumswohnen und dem Mietwohnen ausmachen, in Betracht:

- Die subjektiven Präferenzen der Haushalte für das eine oder andere Grundmodell;
- die finanzielle Ausstattung der Haushalte und die ökonomischen Bedingungen des Wohnungsmarktes (z. B. staatliche Eingriffe, Wohnungsbau, Wohnungsangebote, Mietpreise, Grundstücks- und Baupreise);
- die Wohnumweltbedingungen, die mit den unterschiedlichen Standorten und Gebäudeformen der beiden Modelle verbunden sind.

Folgend werden diese Unterschiede auf ihre Plausibilität und Wirkung geprüft.

3 Eigentumswohnen oder Mietwohnen? – eine heikle Entscheidung

3.1 Vorlieben bzw. das Lebens- und Wohnkonzept

Dem Wunsch, im eigenen Heim zu wohnen, liegen sozialstrukturell unterschiedliche subjektive Faktoren zugrunde, Bourdieu spricht von einem „System individueller Vorlieben“ (Bourdieu1998: 135). Gleichwohl lassen sich einige wichtige Kriterien benennen, die die Mehrzahl der Eigentümerhaushalte auszeichnet. Zunächst steht ein ausgeprägter Eigentumssinn, individuelles privates Eigentum als Wert an sich, als einigendes Merkmal an vorderer Position. Das Merkmal erscheint evident, verspricht es doch ein hohes Maß an Wohnsicherheit, Unabhängigkeit und die Erfüllung des gewünschten selbstbestimmten Wohnens und Lebens. Das eigene Haus soll Orientierung und möglichst Perspektiv- und Lebenssicherheit über den Tag hinaus, insbesondere auch für das eigene Alter, und generationenübergreifend bieten. Es verspricht auch bessere Überlebenschancen in ökonomisch unsicheren Zeiten. So bietet es viel mehr Raum für eine berufliche Selbstständigkeit, Eigenarbeit und ähnliche Tätigkeiten als die Mietwohnung. Nicht zuletzt bietet ein Eigenheim gegenüber einer gemieteten Wohnung ein weites Feld für Gestaltung nach eigenem Ermessen und Geschmack. Allerdings ist bei solchen verbreiteten Ansichten zu erwähnen, dass ein modernes Eigenheim, oft nur als Doppel- oder Reihenhaus ausgeführt, heute eher einer Wohnung gleicht als einem früheren Bauern-/Handwerkerhaus oder Gehöft. Das heutige Haus ist auf sehr viel kleinerem Grund gebaut, oft kleinräumig, von begrenzter Haltbarkeit und kaum mit Nebenräumen und -gebäuden ausgestattet. Als Antwort auf die Suburbanisierung befindet es sich neuerdings häufiger auch innerhalb größerer Städte in enger Nachbarschaft mit einer Vielzahl gleichartiger Gebäude in sogenannten Wohnparks, bei dessen Anblick sich das Bild eines übervollen Parkplatzes in der Tat aufdrängt. Entgegen dieser objektiven Entwicklung erweisen sich subjektive Vorstellungen und Erwartungen von erstaunlicher Persistenz.
Im Rahmen soziologischer Untersuchungen wenig erhoben, ist das Image, das selbst nutzende Hauseigentümer genießen, für das Eigentumsstreben sicher relevant. Sie gelten, häufiger als Mieter, für ihr soziales Umfeld als Aufsteiger und Gewinner des sozialen Wandels, „die es zu etwas gebracht haben“. Gemessen an der objektiven Lage, ist das Image nicht völlig falsch. Die unteren Einkommensgruppen der privaten Haushalte verfügen weit unterdurchschnittlich über Wohneigentum (Statistisches Bundesamt (GESIS-ZUMA / WZB 2008: 227), während es bei Beamten, Selbstständigen und höheren Angestellten am häufigsten vorkommt. Eigentümerhaushalte wohnen großzügiger und sind zufriedener. Gleichwohl sind sie mehrheitlich angehalten, solide und berechenbar zu haushalten. Anstelle der gewonnenen Unabhängigkeit und Sicherheit treten andere Bindungen und Verpflichtungen. In der Regel

fordern hohe finanzielle Verbindlichkeiten, Eigentümerpflichten, erschwerter Wohnungswechsel Selbstdisziplin und Sparsamkeit des Eigentümerhaushalts heraus.

Der klassische Eigenheimerwerber ist der Familienhaushalt in der Gründungs- oder Expansionsphase, wenn Kinder geboren werden. Diese Tatsache kulminiert in der Begrifflichkeit vom „Ein- und Zwei-Familienhaus“. Die Familie besteht überdurchschnittlich aus einem Paar und ein bis zwei Kindern. Nach einer vereinfachten dichotomen Einteilung in eine eher naturnahe und traditionell-familiär-häusliche und eine modern-individualisierte Lebensweise neigen Eigenheimerwerber häufiger zur naturnahen, familienorientierten, Lebensweise. Die Partner sind überwiegend im Alter zwischen 35 und 45 Jahren (Aring/Herfert 2001: 51; Häußermann/Siebel 1996: 237). Zugang zum Eigenheimmarkt suchen in neuerer Zeit auch die Gruppen „Partner ohne Kinder“ und „Empty-Nest-Haushalte“ jenseits des 50. Lebensjahres. Für alle Gruppen gilt, ein Lebens- und Wohnkonzept, in dem das selbst genutzte Eigenheim eine zentrale Rolle spielt, erfordert eine möglichst dauerhafte Partnerverbindung, mehrheitlich ein eigenständiges Erwerbseinkommen beider Partner und eine langfristig gesicherte Beschäftigungs- und Einkommensperspektive beider. Diese Voraussetzungen waren noch bis in den siebziger Jahren in Westdeutschland häufig vorhanden.
Zwar bildeten sich seit dieser Zeit alternative Lebens- und Haushaltsformen, die eher dem Mietwohnen zuneigen, heraus. So hat sich die Zahl der Singlehaushalte, der Partnerschaften ohne gemeinsamen Haushalt („living apart together“), der allein erziehenden Haushalte oder der Wohngemeinschaften erhöht (Geißler 2008: 340-357). Doch in weit über der Hälfte aller Haushalte, nämlich in 61 %, leben noch zwei oder mehr Personen (Statistisches Bundesamt 2009: 7). Wählt man diese Haushaltstypen als potenzielle Eigenheimanwärter und stellt in Rechnung, dass sich Haushaltsstrukturen nicht abrupt verändern, so kann geschätzt werden, dass rund 10 % der existierenden Haushalte ihren Eigenheimwunsch möglichst schnell realisieren würden. Sollte in der Zukunft die „Kernfamilie“ Bedeutung behalten, was nicht definitiv auszuschließen ist (Schäfers 1998: 131-132), dann wäre die Nachfrage noch höher zu veranschlagen. Dies erscheint im europäischen Vergleich realistisch, denn auch in den meisten anderen europäischen Ländern hat sich ja ein ähnlicher Wandel in den Familien- und Haushaltsstrukturen vollzogen. Offensichtlich ist der Einfluss der veränderten Familien- und Haushaltsformen auf die Wohnform nicht so gravierend, als dass die Vorliebe für das eigene Häuschen spürbar gelitten hätte.
Anders als die Wohnwünsche und -vorlieben für das selbstbestimmte Eigentumswohnen haben sich die Arbeits- und Einkommensbedingungen und der Mietwohnungsmarkt in den zurückliegenden Jahrzehnten erheblich verändert.

3.2 Finanzielle Ausstattung der Haushalte und Mietwohnungsmarkt

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen, vollbeschäftigten Erwerbstätigen ist rückläufig, dagegen steigen Langzeitarbeitslosigkeit, gering bezahlte Stellen, Zeit- und Kurzarbeit (Statistisches Bundesamt 1950-2009, 2009: 90). Damit hat sich die Erwerbssituation, die Hauptquelle von Einkommen und Vermögen der meisten Mittelschicht-Haushalte, merklich verschlechtert. Die Anzahl der Partnerhaushalte, in denen ein Partner arbeitslos ist, und somit nur ein Einkommen zur Verfügung steht, nimmt zu. Als größte Sorge in den Familien und Haushalten in Deutschland geht die Angst um den Arbeitsplatz um, 57 % der Erwerbstätigen fürchten um ihren Job (Gesellschaft für Konsumforschung 2009). Stabile Beschäftigungs- und Einkommensperspektiven, notwenige Voraussetzungen für den Eigentumshaushalt, sind ins Wanken geraten.

Auf dem Wohnungsmarkt standen in Westdeutschland 2008 den rund 32,6 Millionen Haushalten 32,3 Millionen Wohneinheiten zur Verfügung. Das bedeutet aus Mietersicht ein knappes Angebot. Es wirkt sich besonders in den großstädtischen Ballungszentren wie München, Stuttgart, Frankfurt, Köln und Düsseldorf, aber auch in mittleren Städten wie Wiesbaden, Heidelberg oder Mainz aus und führt zu teils bizarrem Vermieter-/Mieterverhalten,[2] da Reserven für Haushaltsneugründungen, Umzüge, Sanierungen oder Notfälle nicht zur Verfügung stehen. In Ostdeutschland fällt das Angebot momentan noch günstiger aus. Hier stehen den rd. 7,4 Millionen Haushalten 7,7 Millionen Wohnungen gegenüber (www.statistik-portal.de/; www.destatis.de/).[3] Damit ist insgesamt gesehen, die notwendige Reserve für die genannten Prozesse vorhanden. Das Angebotsproblem besteht hier in der extrem regionalen Ungleichverteilung: Strukturschwache, verödete Regionen, wie etwa der Osten Mecklenburg-Vorpommerns, Teile Brandenburgs (Prignitz, Uckermark), Sachsen-Anhalts (Stendal, Altmark, Mansfeld-Südharz) oder der thüringische Kyffhäuser Kreis und die sächsischen Landkreise Görlitz und Erzgebirgskreis verfügen über ein Überangebot, während in den Entwicklungszentren die von der Wohnungswirtschaft seit längerem praktizierte „Marktbereinigung“, die im Klartext Verknappung bedeutet, Wirkung hinterlässt und den Vermietern neue Freiräume eröffnet, ihre Interessen durchzusetzen, wie etwa in Potsdam, Dresden, Erfurt, Jena oder in den aufgewerteten Innenbezirken Ost-Berlins.

In Deutschland geht seit den 60er Jahren - verglichen mit allen europäischen Ländern - von in- und ausländischen privatwirtschaftlichen Vermietern, wie Immobilien- und Wohnungsunternehmen; Großinvestoren und Anlegern ein ständig steigender Einfluss auf den Wohnungsmarkt aus. (Zapf/Heil/Rudolph 1969: 213). Auf Grund nachlassender staatlicher Intervention befinden sich inzwischen 42 % der Haushalte in diesem Eigentümersegment (Tabelle 1). Dies ist der europäische Spitzenwert. In den anderen europäischen Ländern können dank staatlich-institutioneller Regelungen entweder die privaten Haushalte oder öffentliche und gemeinnützige Einrichtungen sowie Genossenschaften einen viel stärkeren Einfluss auf das Wohnungsmarktgeschehen ausüben. In den südeuropäischen Ländern Spanien, Italien und Griechenland, aber auch in Irland, sind die entscheidenden Wohnungseigentümer und Marktakteure die Eigentümerhaushalte. In Dänemark, Großbritannien, den Niederlanden und Österreich halten öffentliche Hand, gemeinnützige Einrichtungen und Genossenschaften Wohnungsmarktanteile zwischen 20 % (Österreich) und 40 % (Niederlande). Dadurch verfügen sie über wirksame Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten (Hinrichs 2001: 158). In Deutschland umfasst dieses Marktsegment nur zwischen 10 % und 15 %. Engholm, Mitbegründer des Verbandes „Wohnsiegel“ resümiert deshalb: „Ich finde, Wohnungsbaupolitik wird sträflich vernachlässigt bei uns. Von allen Parteien übrigens, das ist das Erstaunliche“ (Engholm 2009).
Zur Deregulierung des Wohnungsmarktes seit Ende der 60er Jahre bis 1990 hat Wielgohs (1995: 205) Ausführungen gemacht. Die genannten Deregulierungstendenzen haben sich verstärkt und werden in folgenden Prozessen sichtbar:

- Zunehmender Verkauf großer kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestände an Privatunternehmen und private Anleger;

- Fehlende staatliche Intervention zur Mietpreisbegrenzung;

- Zulassung extremer regionaler Disparitäten;

- vermehrter Rückzug des Staates aus dem Sozialen Wohnungsbau, Aufhebung bestehender Sozialbindungen;

- Abschaffung steuerungspolitischer Instrumente wie Zweckentfremdungsverbot u. a.;

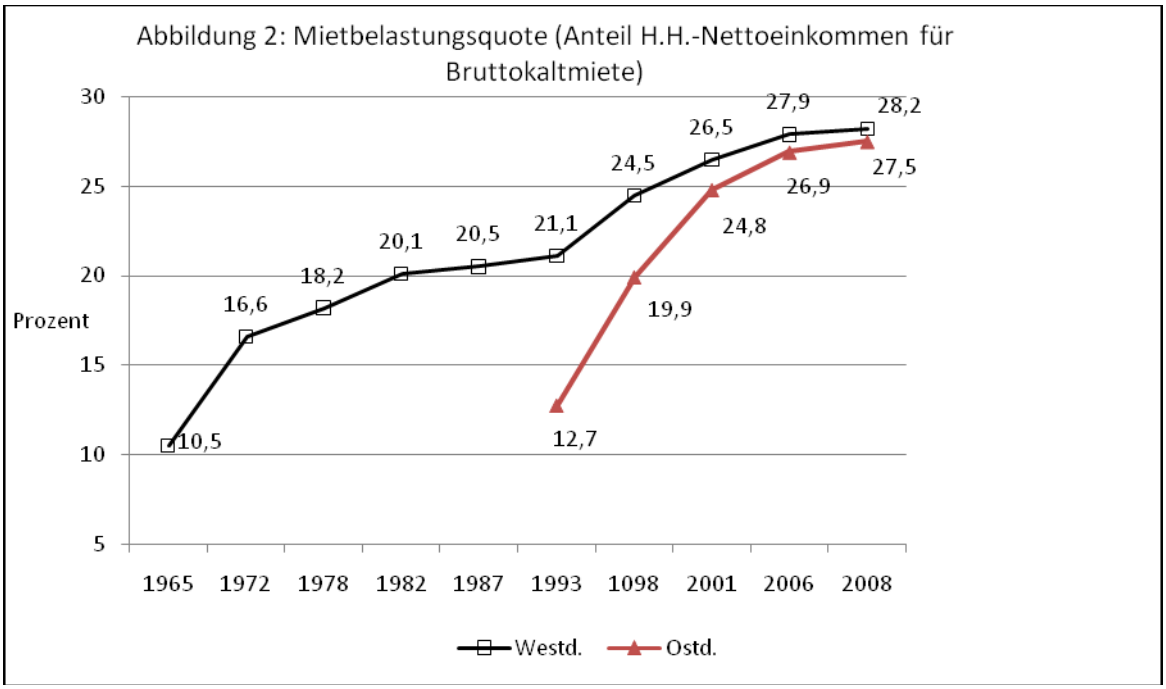
- Rückzug aus der Wohneigentumsförderung für die privaten Haushalte.

Als eklatantes Beispiel für eine radikale, kurzsichtige Deregulierung kann u. a. die Privatisierung der GSW, der größten kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Berlins, mit 66.000 Wohnungen im Jahre 2004 dienen. Sie wurde an die US-amerikanische Investorengruppe Cerberus und Whitehall/Goldmann-Sachs verkauft. Ebenso bleibt im öffentlichen Gedächtnis der komplette Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände von knapp 50.000 Wohnungen durch die Stadt Dresden im Jahre 2006 an die umstrittene amerikanische Immobiliengruppe Fortress. Mietwohnungen wurden in Deutschland zur schnellen Handelsware für Anleger, Finanzjongleure und Spekulanten. Allein in der Zeit von 1999-2008 wurden knapp zwei Millionen Wohnungen verkauft, viele davon mehrfach weiterverkauft. Im Mittelpunkt der Geschäftstätigkeit weltweit agierender Finanzinvestoren können naturgemäß nicht lokal-soziale Überlegungen stehen.

Eine Wohnungsknappheit, die in westdeutschen Zentren seit längerem existiert, wird durch gemeinsames Handeln der politischen und wirtschaftlichen Akteure nicht beseitigt. Wir beobachten in Westdeutschland seit 1975 einen kontinuierlichern Rückgang der Fertigstellungen bei wachsender Zahl der Haushalte. In den neuen Ländern gab es im Kontext der Vereinigung, in der zweiten Hälfte der 90er Jahre, ein zwischenzeitliches Hoch im Wohnungsbau. Er wurde mit Steuermitteln gefördert. Seit 2000 ist der Wohnungsbau in Gesamtdeutschland massiv rückläufig. In Ostdeutschland sind wir Zeugen einer radikalen, sogenannten „Marktbereinigung“. Ein regional begrenztes Überangebot ist inzwischen durch stark sinkenden Wohnungsbau und “Rückbau“ empfindlich geschmolzen. Die Eliminierung des leichten Überangebots wird zusätzlich durch Aufhebung des Zweckentfremdungsverbots in vielen Orten beschleunigt. Medial begleitete Abrissprogramme, wiederum gefördert durch die Politik, werden erfolgreich vorangetrieben. Und Immobilienunternehmen, Anleger und Vermieter werden nicht müde, den Leerstand zu dramatisieren und ihn von einem wohnungswirtschaftlichen und regional-lokalen Problem zu einem gesamtgesellschaftlichen und nationalen aufzuwerten (Berliner Zeitung 14./15.01.2006). Verbleibende Wohnungen werden durch teils fragwürdige Luxusmodernisierungen verteuert (Friedrichs 1998: 59-66). Eine sozial desintegrative Wirkung geht vom deutschen Mietrecht aus, das dezidiert auf Gewinnmaximierung des Vermieters zielt. So können Wohnungsmieten innerhalb von drei Jahren ohne Gegenleistung um 20 % erhöht werden, weil Mietspiegel durch Heranziehung eigener Vergleichswohnungen des Vermieters oder von „Gutachten“ umgangen werden können. Modernisierungskosten, die der Vermieter mit 11 % jährlich auf die Miete aufschlägt, die innerhalb von neun Jahren also vom Mieter bezahlt sind, werden für alle Zeit Bestandteil des Mietpreises. Dadurch wird das preiswerte Segment verdrängt und das allgemeine Preisniveau angehoben. Der Staat muss kontinuierlich erhöhtes Wohngeld für Bedürftige, das letztlich beim Vermieter landet, bereitstellen. Bei Neuvermietungen kann der Vermieter jeden Preis, den ein Bewerber zu zahlen bereit ist, verlangen. Dadurch ist er an einen häufigen und schnellen Mieterwechsel interessiert, was stabile soziale Nachbarschaften unmöglich macht. Das deutsche Mietrecht garantiert dem Vermieter dann die höchste Rendite, wenn Wohnungen rar und teuer hergerichtet sind, zur Neuvermietung anstehen, Mieter häufig umziehen und die Zahl der Bewerber entsprechend hoch ist. Dies ist der Stoff, aus dem Vermittlungskriminalität in vielen westdeutschen Großstädten besteht. Dem Vermieter, dem ökonomisch ohnehin stärkeren Partner, sind alle Rechte zugeschrieben, dem Mieter hingegen nur Pflichten auferlegt. Eine substanzielle Mitwirkung oder gar Mitbestimmung des Mieters kennt das ergraute deutsche Mietrecht nicht.

Die zögerliche Entwicklung des Mietwohnungsbestandes, in Einheit mit dem Mietrecht, ist eine Einladung an anonyme Kapitalanleger und Vermieter, die Möglichkeiten zu Preiserhöhungen auszuschöpfen. Zahlten die westdeutschen privaten Haushalte 1965 10,5 % ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete, kletterte dieser Wert bis 2008 auf über 28 %.

Abbildung 2 zeigt die Entwicklung der Mietbelastungsquote in West- und Ostdeutschland.



Datenbasis: Statist. Bundesamt: 50 Jahre Wohnen in Deutschland; Deutsches Institut für Wirtschaftforschung (DIW): SOEP; eigene Berechnungen

Für den in Abbildung 2 dargestellten steilen Anstieg der Mieten gibt es drei Hauptursachen:

- Zu wenig Fertigstellungen in Westdeutschland, einsetzende Wirkung des „Rückbaus“ in einigen ostdeutschen Kommunen;
- Ausschöpfung der Gewinnoptionen, die das Mietrecht den Vermietern bietet;
- Verstärkte Privatisierung kommunaler und genossenschaftlicher Bestände

Ein Ausweis der Einflussstärke der einzelnen Faktoren bedarf der empirischen Prüfung. Hypothetisch kann vermutet werden, dass die beiden erstgenannten einen besonders starken Einfluss hatten, während der zuletzt genannte erst in jüngerer Zeit, im Rahmen der Finanzspekulationen, spürbare Wirkung entfaltete.
Doch die in der Abbildung 2 ausgewiesenen Mietkosten beinhalten nicht die Gesamtkosten für eine Mietwohnung. Bei Einbeziehung der erforderlichen Energiekosten (Heizung, Warmwasser) sind weitere rd. 5 % des Einkommens für die Miete (Bruttowarmmiete) aufzuwenden, sodass heute in Deutschland durchschnittlich gut ein Drittel der Haushaltseinkommens für eine Mietwohnung zu verausgaben ist.[4]

Mangelnde Angebote und hohe Preise auf dem Mietwohnungsmarkt erwiesen sich als Push-Faktoren, durch die der Wunsch nach Wohnen im eigenen Heim in den 90er Jahren neue Nahrung fand, und in den Lebens- und Wohnkonzepten der privaten Haushalte wieder in den Vordergrund rückte. In Ostdeutschland kommt hinzu, dass er jahrzehntelang unerfüllt blieb,

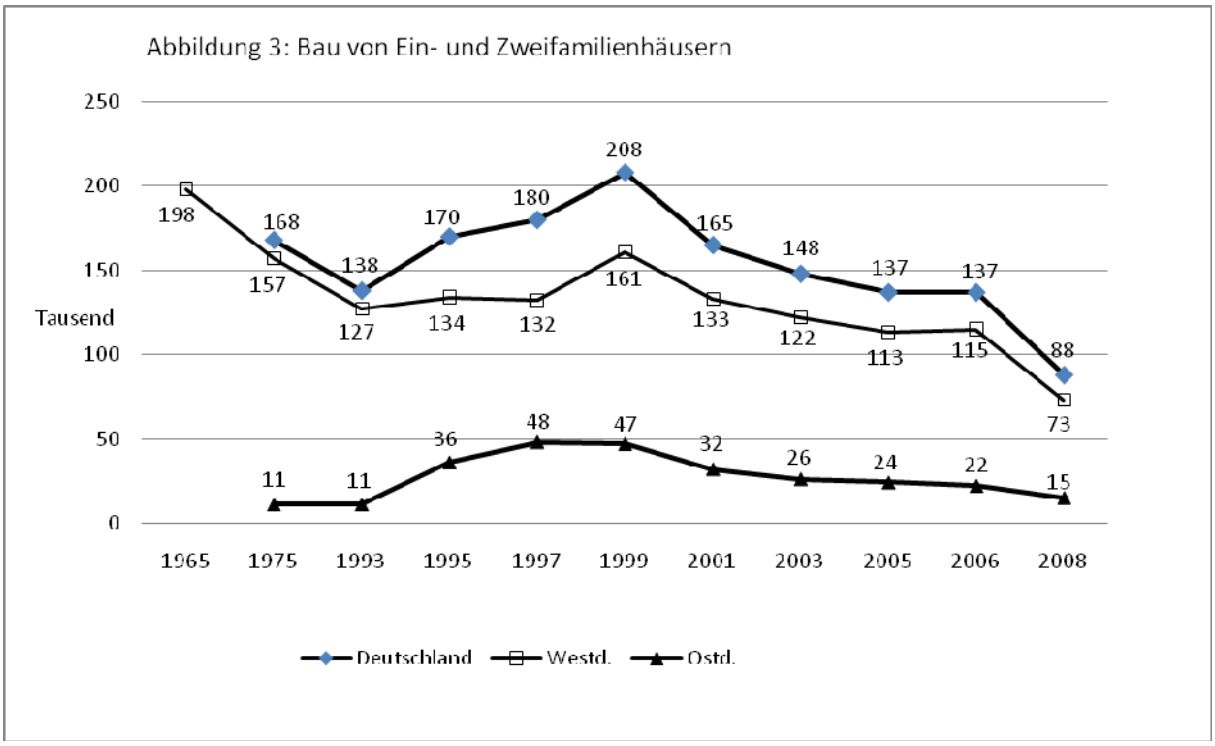
und seit der Vereinigung nahezu übermächtig wurde. Aus wirtschaftlicher Sicht ist das Eigenheim für den Bauherrn, bezogen auf eine Wohndauer von rd. 50 Jahren[5] inzwischen mit einem finanziellen Gewinn gegenüber der Miete verbunden. Der finanzielle Vorteil wird vor allem nach der Erwerbsphase wirksam und außerdem an die Erben weitergereicht. Dieser Preisvorteil mag die Erklärung für die erstaunliche Tatsache sein, dass die meisten Eigentümerhaushalte in den eher ärmeren Ländern zu finden sind. Die osteuropäischen Länder ausgenommen, in denen Transformationsbesonderheiten eine Rolle spielen, liegen Spanien, Portugal, Griechenland und Italien deutlich über dem europäischen Durchschnitt. In Deutschland wurde die Erfüllung des Eigenheimwunsches für Haushalte der unteren 40 % auf der Einkommensskala in den letzten Jahren zur Utopie, stark beeinflusst durch die Abschaffung der Eigenheimzulage ab 2006. Der Kauf eines Eigenheims, durchschnittlich gut 200.000 € teuer, setzt ein ad hoc Kapital als Eigenmittel von rd. 40.000 € bis 50.000 € voraus, was zunehmend das Sparpotential selbst der berühmten politischen „Mitte“ übersteigt.

Diese Situation führte für einen größeren Teil der potenziellen Eigenheimerwerber zu einem Paradoxon: Je höher die Mietbelastung, je geringer die Chancen auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere für Neumieter, desto größer der Wunsch nach Unabhängigkeit durch Wohneigentum. Parallel sinken die Chancen der Realisierung. Wird daran festgehalten, mündet das immer öfter in ein finanzielles Desaster und Desillusion.

3.3 Wohnumweltbedingungen oder urban versus ländlich

Eigenheime werden überwiegend in ländlichen Regionen, an der Peripherie oder im näheren Umland der Städte errichtet. Inwieweit Stadt-Land-Unterschiede den Eigentumswunsch beeinflussen, lässt sich daher aus der Entwicklung des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern verdeutlichen. Abbildung 3 weist die Entwicklung des Eigenheimbaus für die Zeit von 1965-2008 aus.

Aus Abbildung 3 ist ersichtlich, dass in Westdeutschland 1965 fast 200.000 Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet wurden. Familien mit Kindern, deren Einkommen durchschnittlich war, erfüllten sich ihren Traum vom Häuschen bis in die siebziger Jahre nahezu problemlos. 1975 folgten immerhin noch über 168.000 Haushalte diesem Trend. Nach einer kurzen Wiederbelebung des Eigenheimbaus Mitte der neunziger Jahre, gingen die Fertigstellungszahlen in Westdeutschland zwischen 1975 und 2008 um 53 % zurück.



Datenbasis: www.destatis.de, v. 25.11.2009: Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart; Statistisches Amt der DDR, Statistisches Jahrbuch der DDR 1990, S. 51; eigene Berechnungen

In Ostdeutschland lag der Höhepunkt der Suburbanisierung und des Baus von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 47.000 bis 48.000 Objekten jährlich im Zeitraum 1997-1999. Bis 2008 sind die Zahlen um rd. 70 % dramatisch gefallen.
Lässt sich die rückläufige Entwicklung damit erklären, dass die Innenstädte familien- und kinderfreundlicher wurden, weniger Lärm und Licht produzieren, mithin als Wohnquartiere für klassische Wohneigentümer wieder attraktiver wurden? Dieser These widersprechen die Bewohnerschaft und die Zuziehenden der großen Städte. Die Mehrheit in den Großstädten bilden inzwischen die Gruppen der Singles und der Alten. Eine weitere dominante Population besteht aus einkommensstarken Gruppen (z. B. überdurchschnittlich Freiberufler), die städtisch leben wollen und die steigenden Mietpreise kaum spüren. Zuzüge werden bei den 18 bis 30jährigen Auszubildenden, Studenten, den alternativen Milieus oder Migranten registriert. Diese Gruppen haben keine Wahl und brauchen und/oder wollen die Urbanität (Ausbildung, Studium, Arbeitsplatz, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit).
Sofern urbane Faktoren den Eigenheimwunsch, neben den subjektiven Vorlieben und den Marktbedingungen beeinflussen, handelt es sich um Wohnumweltbedingungen wie Lärm, Luft- und Lichtverschmutzung und Kriminalitätsängste (Statistisches Bundesamt /GESIS-ZUMA / WZB 2002: 512; 2006: 501, 506). Es zeigt sich, dass die Wahrnehmung von Defiziten auf diesen Gebieten bei den Mietern durchgängig höher liegt als bei den Eigentümern. Zudem beeinflusst die Wahrnehmung solcher Defizite die Wohnzufriedenheit deutlich negativ (ebd.).
Der Mangel von Grünflächen in den Städten, in der Hochphase der Suburbanisierung durchaus ein bemerkenswerter Einflussfaktor für die Eigenheimentscheidung, verliert an Gewicht. Die Städte, insbesondere die ostdeutschen Kommunen, können im Zuge der Bautätigkeit der großen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften, auf diesem Gebiet Fortschritte vorweisen, nicht zuletzt bedingt durch großflächige Abrisse. Anstrengungen werden durch die Städte ebenfalls bei der Reduzierung der Luftverschmutzung unternommen. Diesem Ziel dienen Luftmessungen und die zunehmende Einführung von Tempo-30-Zonen. In rund 40 west- und ostdeutschen Städten wurden Umweltzonen eingeführt.

Vermisst werden von den Stadtbewohnern hingegen Erfolge bei der Bekämpfung von Lärm- und Lichtverschmutzung. Dabei steht bei der Wahrnehmung von Lärmbelästigungen nicht mehr der Verkehrs- und Baulärm im Vordergrund (außer nächtlicher Fluglärm). Die öffentlichen Verwaltungen versuchen, die Stadtgeräusche durch verschiedene Maßnahmen einzudämmen, wie z. B. durch zeitliche Bauvorgaben, Initiierung technischer Maßnahmen oder Bürgerbeteiligungen. Breite Verkehrsschneisen für eine „autogerechte Stadt“, ein Bild des „Urbanen“ aus den 60er Jahren (Harth/Scheller/Tessin 2000: 24) wurden vielfach zurückgebaut. Heute wird in den Ausbau von Radwegenetzen investiert. Als besonders beeinträchtigend wird der vermeidbare Lärm etwa die laute Musikbeschallung in den Shoppingmalls, aus Restaurants und Kneipen, der Lärm während öffentlicher Veranstaltungen, Festen und Massenspektakeln, Ausdruck von „panem et circenses“ bzw. der Erlebnis- und Spaßgesellschaft, registriert. Diesem Lärm lässt sich nur durch Umzug in eine „ruhige Gegend“, die in der heutigen Großstadt ein Privileg bedeutet, entgehen. Ein wenig erforschtes Phänomen, das die Wohnumwelt und die Gesundheit der Einwohner in den Städten beeinträchtigt, ist die Lichtverschmutzung, sie wird in wohnsoziologischen Untersuchungen kaum in den Blick genommen. Beleuchtete Geschäfte und Gebäude, Bewegungsmelder, Lichtilluminationen und -shows, lichtüberflutete Plätze und Bahnhöfe, glitzernde Boulevards, die Nacht wird zum Tag in der Großstadt. Der Tag-Nacht-Rhythmus, für Mensch und Tier von vitaler Bedeutung, ist außer Kraft gesetzt.

Negative urbane Umwelteinflüsse, die im Sinne einer Stadtflucht den Eigenheimbau im Umland, in den Vororten und ländlichen Regionen auslösen, gehen insbesondere von der unnachgiebigen Kommerzialisierung, „Festivalisierung“ und Gewinnmaximierung der städtischen Prozesse durch die Immobilien-, Wohnungs-, Handels- und Freizeitunternehmen aus. Eine besondere Rolle spielen Preisentwicklungen auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt. Soweit die öffentlichen Aufgaben der Kommunen berührt sind (Grünflächen, Umwelt, öffentlicher Verkehr usw.), geht der Einfluss nachweislich zurück. Keineswegs werden dadurch bereits eine „Renaissance der Innenstädte“ und eine „Reurbanisierung“ ausgelöst, wie bereits von der Politik verkündet (Berliner Zeitung v. 03.01.2007: 9). Relevanz werden Stadt-Land-Unterschiede bezüglich der Einschätzung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit behalten. Nur 54 % der Menschen in Westdeutschland und 45 % in Ostdeutschland glauben, dass der Staat Erfolge im Kampf gegen Kriminalität aufweisen kann (Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB 2008: 308) und diese Einschätzung fällt in den Großstädten besonders negativ aus.

In Abwägung der Bedeutung urbaner und ländlicher Merkmale für die Verwirklichung des Eigentumswunsches wird in den Medien mitunter die Pendlerpauschale herangezogen. Internationale Vergleiche belegen, dass der Einfluss dieser Steuerregelung nicht sehr wirksam ist, keineswegs lässt sich von einer „Zersiedelungsprämie“ sprechen. Länder wie Großbritannien, Griechenland oder Spanien, in denen die Mobilitätskosten nicht steuerlich absetzbar sind, weisen hohe Eigentumsquoten auf. Hingegen fällt die Eigentumsquote in Frankreich und Belgien, die Abzugsmöglichkeiten kennen, unterdurchschnittlich bis durchschnittlich aus.
Die Wirkung von Stadt-Land-Unterschieden auf die Erfüllung des Eigenheimwunsches ist insgesamt rückläufig, wenngleich von Wirkung, jedoch nicht von dominanter. Die Ursachen bestehen in den Anstrengungen der Kommunen, die Wohnumwelt in den Städten zu verbessern und in den verbesserten Möglichkeiten der Raumüberwindung.

Abwägung und Wirkung der bestimmenden Einflussfaktoren „ Lebens- und Wohnkonzept“, „finanzielle Ausstattung der Haushalte“ und „städtischer Mietwohnungsmarkt“ fallen nach sozialen Gruppen unterschiedlich aus, fünf Gruppen lassen sich identifizieren:

1. Partnerhaushalt mit Kindern/ohne Kinder, der die erste Mietwohnung als Vorstufe zum Eigenheim sieht und sich diesen Wunsch erfüllt;
2. Die gleiche Gruppe, die sich den Wunsch wegen finanzieller Restriktionen nicht erfüllt;
3. Partnerhaushalt ohne Kinder in der zweiten Lebenshälfte mit angesammeltem Sparvermögen;
4. Haushalte mit Kindern/ohne Kinder mit ausgesprochen urbanem Lebensstil und Wohnkonzept, die die aufgewerteten Innenstadtwohnungen bewohnen;
5. Gruppen, denen keine realistische Wahl bleibt und die in den ärmeren Gegenden der Städte wohnen.

Die zweite Gruppe ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Ebenfalls umfangreicher ist die fünfte Gruppe geworden, die zunehmend in Konflikt mit der vierten Gruppe geraten ist, wodurch die sozialen Spannungen in den Großstädten zunahmen.

Wenn seit einigen Jahren die suburbanen Wanderungen rückläufig sind, in Deutschland weniger Eigenheime errichtet werden, kann dieser Prozess auch als „Reurbanisierung“ bezeichnet werden. Doch besteht die Hauptursache dieses Wandels in der Tatsache, dass sich die Restriktionen (z. B. geringere Realeinkommen, weniger Sparmöglichkeiten, Abschaffung Eigenheimzulage, höhere Baulandpreise) bei der Schaffung von Wohneigentum für junge Haushalte verschärft haben. Handelte es sich um einen historischen wohnkulturellen Prozess, wäre kaum zu erklären, dass er in anderen westeuropäischen Ländern nicht stattfindet. In Großbritannien, den Niederlanden oder Österreich z. B. haben sich Wohneigentum und Eigenheimbau seit Ende der 90er Jahre noch erhöht.

3.4 Vor- und Nachteile des selbst genutzten Wohneigentums

Nach der Erörterung des Eigenheimwunsches aus den Perspektiven Lebens- und Wohnkonzept, finanzielle Ausstattung der Haushalte und städtische Wohnbedingungen werden die Vor- und Nachteile des Wohnens im Eigentum im Vergleich zum Mietwohnen tabellarisch als Vierfeldertafel zusammengestellt. Dabei wird unterschieden zwischen der gesellschaftlichen und der individuellen bzw. der Haushaltsebene (siehe tabellarische Übersicht).

Tabelle 2: Vor- und Nachteile des selbst genutzten Eigentums im Vergleich zum Mietwohnen

	Gesellschaftliche Ebene	Individuelle / Haushaltsebene
Vorteile	▪ höhere Zufriedenheit der Bewohner; ▪ stärkere Familienorientierung; ▪ stärkeres Interesse der Bewohner an öffentlicher Ordnung u. Sicherheit; ▪ geringere staatliche Mittel für Wohnungsbau	▪ Unabhängigkeit und Sicherheit des Wohnens; ▪ höhere Sicherheit in „schlechten Zeiten“; ▪ Weitergabe an Nachkommen; ▪ Freiheit vom Vermieterwillen; ▪ räumliche Optionen für selbstständige Tätigkeit und Eigenarbeit; ▪ ökonomische Vorteile im Alter; ▪ ruhigeres und angenehmeres Umfeld ▪ mögliche Wertsteigerung [6]
Nachteile	▪ Baumrodung, Bodenversiegelung; ▪ Zersiedelung der Umwelt; ▪ erhöhtes Verkehrsaufkommen; ▪ höherer Energieaufwand u. Beeinträchtigung des Klimas; ▪ hohe Kosten für Infrastruktur und geringe Auslastung; ▪ zeitweilig „leere Innenstädte“	▪ hohe und langfristige finanzielle Verbindlichkeiten; ▪ erhöhte Mobilitätsaufwendungen; ▪ vermehrte Wegezeiten ▪ eingeschränkte Umzugsoptionen; ▪ Risiko bei Wegfall partnerschaftl. oder beruflicher Sicherheiten; ▪ Gefahr der Abkopplung von städtischen Angeboten ▪ mögliche Wertminderung [6]

Bei der Interpretation der Vor- und Nachteile wird man alles in allem sagen können, dass sich auf der gesellschaftlichen Ebene die Vor- und Nachteile der beiden Grundmodelle die Waage halten. Ohne Zweifel erfordert ein vermehrter Eigenheimbau Rodungen und die Versiegelung von Flächen, ein höheres Verkehrsaufkommen wird generiert und Energieverbrauch und Klima negativ beeinflusst. Doch werden dagegen zunehmend technische Lösungen gefunden. Andererseits lohnen es die Wohneigentümer der Gesellschaft mit stärkerer Familienorientierung und den Regierungen mit höherer allgemeiner Zufriedenheit und in der Mehrheit mit konformem Verhalten und einem „anständigen Leben“.

Auf der Haushalts- und Individualebene sind eher die Vorteile des Eigentums von größerem Gewicht. Es ist subjektiv gewollt, bietet mehr Unabhängigkeit und Sicherheit und ist noch finanziell vorteilhafter als Miete. Jedoch treten auch auf der individuellen und Haushaltsebene ernstzunehmende Risiken auf. Sie ergeben sich aus der perspektivisch notwendigen Beständigkeit in Partnerschaft und beruflicher Tätigkeit, mithin aus der Bindungsbereitschaft und Einkommenssicherheit beider Partner, die fragwürdiger geworden sind.

4 *These von sich wandelnden Einflüssen und Ausblick*

In der Hochphase der Suburbanisierung in den 60er bis Mitte der 70er Jahre erreichten die Wohnungsfertigstellungen, Mietwohnungen und Eigenheime, ein ungeheures Ausmaß. Im Zeitraum zwischen 1949 und 1974 wurden über 14 Millionen Wohnungen, staatlich großzügig unterstützt, in Westdeutschland errichtet. Die Haushalte hatten Wahlmöglichkeiten auf dem Mietwohnungsmarkt, im Segment der Sozialwohnungen und im Eigenheimsegment. Die Mieten blieben erschwinglich. In dieser Zeit herrschte Vollbeschäftigung, die Arbeitslosenquoten betrugen zum Beispiel 1965 und 1970 0,7 % (Rapin 1990: 79). Entsprechend sicher und stabil waren die beruflichen Perspektiven, eine breite Mittelschicht konnte sich etablieren. Der Traum vom Eigenheim war für viele Haushalte erfüllbar und hauptsächlich abhängig vom individuellen Lebens- und Wohnkonzept.
Seit Mitte der 90er Jahre wurden andere Einflussfaktoren für den Wunsch nach einem Eigenheim bedeutsam. Der Mietwohnungsmarkt hält in den meisten großen Städten nur knappe und teure Angebote bereit, die Mietbelastungsquote ist enorm gestiegen. Parallel ist eine viel höhere Arbeitslosigkeit eingetreten, Beschäftigungs- und Einkommenssicherheiten sind geschwunden. Junge Familien mit Kindern sind angesichts der veränderten Bedingungen bestrebt, ein unabhängiges, sicheres und auf lange Sicht preiswerteres Wohnmodell, dessen Erfüllung sie im Eigenheim sehen, zu praktizieren. Doch haben sich ihre Chancen gegenüber jener Generation aus den 60ern und 70ern erheblich verschlechtert. Durch sinkende Realeinkommen, steigende Mieten, teure Finanzierungsmodelle der Banken und die Streichung der Eigenheimzulage, wird die Erfüllung des Eigenheimtraums für viele von ihnen zum Roulett.

Das Ausmaß des Eigenheimbaus in den 60er Jahren in Westdeutschland, das nie wieder erreicht wurde, ging einher mit nachdrücklicher staatlicher Intervention in den Wohnungsmarkt. Auf der Individual- und Haushaltsebene war er verbunden mit einem Babyboom und dem Willen der damaligen Generation, eine zusätzliche, eigene Alterssicherung, unabhängig vom Staat, zu schaffen. Ähnlich käme es auch heute darauf an, die Wohnungsversorgung der jungen Haushalte sozialstaatlich zu flankieren, damit sie relativ problemlos zwischen den vorn genannten unterschiedlichen Wohnformen entscheiden können. Immer unsichere Erwerbsbiographien und die Altersentwicklung der Bevölkerung bedingen, dass zukünftig ein zunehmender Teil der Haushalte wohnungsseitig vom Staat alimentiert werden muss. Die Schaffung von Gewinnfreiräumen für die private in- und ausländische Finanz-, Immobilien- und Wohnungswirtschaft verstärkt diesen Trend. Er kann in wenigen Jahren die öffentlichen Haushalte in einem Ausmaß belasten, das in keinem angemessenen Verhältnis zur gegenwärtigen Deregulierung steht.

Anmerkungen

1) Durch die amtliche Statistik werden als Eigentumsformen „selbstgenutztes Eigentum“, „Hauptmieter“ und „Untermieter“ ausgewiesen. Damit werden fast 100 % der Wohnungen erfasst. Während das individuelle selbst genutzte Wohneigentum per se als demokratisch verfasst und sozialgebunden gelten kann, zeigen sich auf dem Mietwohnungsmarkt insbesondere das genossenschaftliche, das Eigentum von Vereinen und Organisationen, von Personen- und Wohneigentümergemeinschaften oder das kommunale Eigentum als weitgehend vergesellschaftetes Eigentum demokratischer Verfasstheit und Sozialpflichtigkeit zugänglich. Doch sind gerade diese Formen in Westdeutschland, und nach der Wende auch in Ostdeutschland, zugunsten anonymer Kapitaleigentümer extrem zurück gegangen.

2) So z. B. verlangen Vermieter anhand umfangreicher Fragebögen oft detaillierte Auskünfte über die private Lebensführung von Wohnungsbewerbern, die das Mietverhältnis nicht tangieren. Obwohl

Bewerber zur Auskunft nicht verpflichtet sind, geben sie häufig private Informationen bereitwillig preis, um nicht aus dem großen Bewerberpool herauszufallen.

3) Beim Ausweis der Wohnungszahlen und der privaten Haushalte werden durch die amtliche Statistik die Werte für Gesamtberlin den neuen Ländern zugeschlagen. Hier beinhalten die ausgewiesenen Zahlen für die neuen Länder nur die Werte von Ost-Berlin, die Werte für West-Berlin wurden entsprechend dem früheren Bundesgebiet zugerechnet.

4) Mit den Bruttokaltmieten und den Wärmekosten werden die Gesamtkosten für das Wohnen immer noch nicht vollständig wiedergegeben. So sind notwendige Wohnkosten, die nicht in die Warmmieten einfließen, ebenfalls beträchtlich gestiegen. So sind z. B. die Stromkosten in der Zeit von 2002-2009 um 44 % nach oben geklettert. Das bedeutet, dass die Kosten zur Aufrechterhaltung des Mietwohnens im Durchschnitt noch über einem Drittel der Haushalts-Nettoeinkommen liegen.

5) Auf Grund der höheren Lebenserwartung von rund 80 Jahren ist heute von einer durchschnittlichen Lebens-Wohndauer in der eigenen Wohnung von zirka 50 Jahren auszugehen (25. bis 75. Lebensjahr). Die durchschnittliche Kaltmiete, kumuliert für 50 Jahre, übersteigt deutlich den Durchschnittspreis eines Eigenheims.

6) J. Frick und M. Grabka (2009: 61) konstatieren für den Zeitraum 2002 bis 2007 für Westdeutschland einen Wertzuwachs der selbst genutzten Immobilien, während sie für Ostdeutschland einen Wertverlust ausweisen. Diese gegenläufige Entwicklung dürfte mit der niedrigeren Kaufkraft und der daraus resultierenden geringeren Nachfrage in Ostdeutschland und den Ost-West-Wanderungen zu erklären sein. Die in den vergangenen Jahrzehnten extensive, platzgreifende Versiegelung von Bodenflächen in Westdeutschland, die mit einer Verknappung und enormen Verteuerung von Bauland verbunden ist, dürfte eine weitere Erklärung für die ungleiche Wertentwicklung von Immobilien in West- und Ostdeutschland sein.

Literatur

Aring, J, G., Herfert (2001): Neue Muster der Wohnsuburbanisierung. In: K. Brake, J. Dangschat, G. Herfert, (Hg.): Suburbanisierung in Deutschland. Opladen

Berliner Zeitung v. 14./15.01.2006: Die deutsche Abrisslust

Berliner Zeitung v. 03.01.2007: Renaissance der Innenstädte. Bundesbauminister Wolfgang Tiefensee zum Stadtumbau Ost und dem Ende der Abwanderungen, S. 9

Bourdieu, P. u.a. (1998): Der Einzige und sein Eigenheim. Hamburg

Busch, U. (2003): Privateigentum Kritik und Wege zu seiner Überwindung. In: Diskurs. Streitschriften zur Geschichte und Politik des Sozialismus. Leipzig, S. 17-33

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (2007): Zur Ökonomisierung der Immobilienwirtschaft - Entwicklungen und Perspektiven, www.deutscher-verband2.org/cms/index.php?id=85, 30.11.2009

Engholm, B. (2009): Gute Architektur zu kleinen Preisen, in: Uptown, Ausgabe April

Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2004): Große Herausforderungen durch Bestands- und Bewohnerstrukturen, in: Die Wohnungswirtschaft 9/2004, S. 53 ff.

Frick, J., M. Grabka (2009): Gestiegene Vermögensungleichheit in Deutschland. In: DIW-Wochenbericht Nr. 4/2009, S. 54-67

Friedrichs, J. (1998): Gentrification. In: H. Häußermann (Hg.): Großstadt. Opladen

Geißler, R. (2008): Die Sozialstruktur Deutschlands. Wiesbaden

Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) (2009):
www.gfk.com/group/press_information/press_releases/003977/index.de.html 27.11.2009

Häußermann, H., W. Siebel (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim und München

Harth, A., G. Scheller, W. Tessin (2000): Soziale Ungleichheit als stadtsoziologisches Thema - ein Überblick. In: Dies. (Hg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen, S. 16-38

Hinrichs, W. (1997): Wohnungsversorgung in Ostdeutschland - Kontinuität und Neuformierung. In: W. Zapf, R. Habich (Hg.): Wohlfahrtsentwicklung im vereinten Deutschland. Berlin, S. 253-282

Hinrichs, W. (2001): Sozialstaatliche Sicherung der Wohnungsversorgung in Deutschland. In: L.-H. Röller, Ch. Wey (Hg.): Die soziale Marktwirtschaft in der neuen Weltwirtschaft. WZB-Jahrbuch 2001, S. 133-166

Noll, H.-H., St. Weick (2008): Beachtliche Disparitäten bei gegenwärtig noch hohem Lebensstandard. In: Informationsdienst Soziale Indikatoren (ISI), Ausgabe 39, S. 6-11

Noll, H.-H., St. Weick (2009): Wohnen in Deutschland: Teuer, komfortabel und meist zur Miete. In: Informationsdienst Soziale Indikatoren (ISI), Ausgabe 41, S. 1-7

Rapin, H. (1990): Der private Haushalt – Daten und Fakten. Frankfurt am Main

von Saldern, A. (2000): Stadtrandwohnen. Soziale Ungleichheiten in historischer Perspektive. In: A. Harth, G. Scheller, W. Tessin (Hg.): Stadt und soziale Ungleichheit. Opladen, S. 79-101

Schäfers, B. (1998): Sozialstruktur und sozialer Wandel in Deutschland. Stuttgart

Schneider, N., A. Spellerberg (1999): Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladeen

Staatliche Zentralverwaltung für Statistik (1972-1989): Statistische Jahrbücher der DDR 1972-1989. Berlin

Statistisches Amt der DDR (1990): Statistisches Jahrbuch der DDR. Berlin

Statistisches Bundesamt (1950-2009) Statistische Jahrbücher für die Bundesrepublik Deutschland 1950-2009

Statistisches Bundesamt (Hg.) (2000): 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Stuttgart

Statistisches Bundesamt (Hg.) (2009): Zuhause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte. Wiesbaden

Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB (Hg.) (2002): Datenreport 2002. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. Bonn

Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB (Hg.) (2006): Datenreport 2006. Zahlen und Fakten über die Bundesrepublik Deutschland. Bonn

Statistisches Bundesamt/GESIS-ZUMA/WZB (Hg.) (2008): Datenreport 2008. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland. Bonn

Wielgohs, J. (1995): Transformationspolitik zwischen Liberalisierungsambitionen und Erfordernissen sozialer Stabilitätssicherung: Die Transformation des ostdeutschen Wohnungswesens. In: H. Wiesenthal (Hg.): Einheit als Interessenpolitik. Frankfurt/New York, S. 194-259

www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_jb01_jahrtab4.asp 27.11.2009

www.destatis.de/jetspeed/portal/cms/Sites/destatis/Internet/DEContent/Statistik 27.11.2009

Zapf, K., K. Heil, J. Rudolph (1969): Stadt am Stadtrand. Frankfurt am Main