TELEPOLIS

Wohnen: die deutschsprachigen Eigentums-Muffel

17. August 2019 Karl Kollmann



In D-A-CH wird Mieten nach wie vor groß geschrieben. Wieso eigentlich?

Es ist schon irgendwie seltsam: Außerhalb der deutschsprachigen Länder Deutschland, Österreich, Schweiz (D-A-CH) ist das Wohnen im Eigentum eine geläufige Angelegenheit. Eine Wohnung lieber zu mieten, als sie zu besitzen, scheint eine deutschsprachige Eigenheit zu sein. "Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist europaweit die niedrigste", **schrieb [1]** ein nicht näher genannter Journalist am 24. 1. 2017 in der FAZ. Schande über die FAZ, denn nur ein ganz kleiner Blick hätte genügt, um zu erkennen, dass sie in der Schweiz doch noch ein deutliches Stück niedriger ist.

Nach dem Ersten und dem Zweiten Weltkrieg wurde von den deutschen und österreichischen Kommunen viel in preiswerte Wohnungen investiert, dabei ging es auch um die Verbesserung der Lebensqualität, Wasser und Toilette in der Wohnung, statt am Gang oder im Hof. Das und ein paternalistischer Hang ("Der Staat soll für Wohnungen sorgen") sowie der Beginn des sozialen Wohnbaus mögen in Deutschland und Österreich die Liebe zur Miete erklären. Der Einfamilienhausboom in den 50er und 60er Jahren, der ebenso unter sozialdemokratischen Wählern verbreitet war, wäre dann ein Schritt in die Selbstermächtigung gegenüber der Wohnverwaltung, aber ebenso in die Konsumgesellschaft gewesen.

Miete versus Eigentum

Im Jahr 2016 wohnten in Deutschland rund 48 Prozent zur Miete, in Österreich 46 Prozent und in der Schweiz 58 Prozent. In Rumänien sind es hingegen 4 Prozent, dem Rest auf die 100 Prozent gehört die Wohnung oder das Haus (**EU Housing statistics/de [2]**). In den ost- und südeuropäischen Ländern ist Wohnen zur Miete eher die Ausnahme, in Spanien sind rund 20, in Italien 25, in Kroatien 12, selbst in Norwegen nur 20 Prozent Mieter, alle

anderen leben in der eigenen Wohnung. In Mitteleuropa steht es so halb-halb, dafür sind in Mitteleuropa die Wohnungen größer.

Übrigens, die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Schweiz beträgt **99 m2 [3]**, in Deutschland **94 m2 [4]** und in Österreich **100 m2 [5]**. In den letzten Jahrzehnten, etwa seit den 1960er Jahren, hat sich diese Wohnungsgröße verdoppelt, in den - ökologisch meist kritisch gesehenen - Einfamilienhausgegenden am Stadtrand oder im Umland, ist sie noch ein deutliches Stück größer geworden. Und es leben immer weniger Menschen in den immer größer werdenden Wohnungen. Statistisch gesehen hat heute eine Person rund 45 m2 Wohnfläche zur Verfügung.

Wohnen wird immer teurer

Die Wohnkosten steigen, in Süddeutschland haben sie sich **in den letzten 11 Jahren verdoppelt [6]**. Es wird wohl keine sinnvolle politische Lösung zur Dämpfung dieses Problems geben, außer es kommt zu einem massiven kommunalen und genossenschaftlichen Neubau in den Städten und zu einer intensiven Zuwanderungsdämpfung. Eine Entwicklung wird ziemlich sicher kommen und die geht sozusagen zurück in die Vergangenheit: Die Wohnungen der Menschen werden in Zukunft wieder kleiner werden - kleinere Wohnungen sind preiswerter. Überdies boomt das Single-Leben in den großen Städten.

In diese Richtung wurde schon seit einigen Jahren gebaut, die Unternehmen sind ja nicht resistent gegenüber sozialstrukturellen Veränderungen, am Markt vorbei bauen wollen sie nicht. Konsumenten sind demgegenüber oft träge in ihren Vorstellungen und gefangen in Lebensziel- und Lebensstilplanungen (die ihnen von Werbung und Medien nahegebracht wurden) - da wird es also oft noch ein bitteres Erwachen geben. Eine großzügige und preiswerte Behausung wird es in den nächsten Jahrzehnten nicht mehr so einfach geben, außer es ist die angeblich öde, alte Wohnung von Mammi und Pappi, nachdem diese gestorben sind oder der Einfachheit halber ins Pflegeheim verfrachtet wurden.

Wohnen wird aus zwei Gründen teuer. Zum ersten gilt meist die alte Regel von Gleich und Gleich gesellt sich gern. Wo viele hinwollen, wird es knapp, und selbst der dümmste Vermieter verlangt dann mehr, das ist sozusagen Steinzeitkapitalismus. Wenn es eng wird, wenn alle in die großen Städte wollen, dann wird es dort eben teuer. Wenn sich in Ballungszentren eine Wohnung um 1500 Euro vermieten lässt, die 50 Kilometer entfernt nur 800 Euro einbrächte - na was denn nun?

Zweitens: Die Menschen drängen in die großen Städte, genau dort wird es knapp. Das schlägt sich in den Grundstückspreisen nieder, aber die Baukosten gleiten ebenso nach oben. Waren werden relativ billiger, Dienstleistungen jedoch teurer und Bauen ist viel menschliche Arbeit, da gibt es noch keine Roboter, keine große Automatisierung.

Kauf oder Miete?

Die steigenden Wohnungspreise betreffen Kauf ebenso wie das Mieten. Man wird dem nur etwas entkommen können, wenn man Ansprüche an "Lage", Größe und "Qualität" zurückschraubt. Was spricht nun für und gegen Kauf und Miete?

Mobilität: Wer beweglich bleiben will oder muss, ist mit Miete besser dran - das ist problemloser, schneller, kostengünstiger. Bleibt man irgendwo nur zwei, drei, vier Jahre, zahlt sich ein Kauf nicht aus.

Vorstellungen, Lebensziele: Wenn eine dauerhaft geplante Partnerschaft oder ein Kind für geordnete Bahnen sorgen, oder man sich sicher ist, an einem Ort länger bleiben zu wollen, wird Kauf meist eine bessere Alternative

sein. Gibt es ein Kind, ist man ohnedies zu einer gewissen Dauerhaftigkeit verpflichtet, selbst wenn manche das nicht gerne hören wollen.

Immer ist *vorausgesetzt*, gewisse Eigenmittel sind verfügbar, ohne Eigenmittel wird es keine Kaufwohnung geben.

Eine alte **Übersichtsseite der Stiftung Warentest [7]** kann zum Planen hilfreich sein, sofern man heute aktuelle Werte einsetzt, also geringere Kreditzinsen, keine Sparzinsen).

Eigenmittel

20 oder 25 Prozent des Kaufpreises einer Wohnung wird man zur Verfügung haben müssen, um eine Bankfinanzierung zu bekommen. Das muss nicht selbst Erspartes sein, das kann auch von den Eltern oder Großeltern kommen, sei es als Erbschaft oder als Vorgriff darauf. Konventionelle Mittelschichteltern greifen durchaus zu ihren Ersparnissen, wenn das dreißigjährige Kind endlich von daheim auszieht. Menschen aus der Unterschicht sehen da meist durch die Finger. Denen hilft auch die öffentliche Hand nicht, etwa mit zinslosen Ersatzdarlehen für Eigenmittel (so etwas gab es eine Zeit lang etwa in Österreich).

Grundsätzlich ist heute die Förderung von Wohnungseigentum weitgehend abgeschafft. Im Gegenteil - der Erwerb wird gerade für die wirtschaftlich Schwächeren schwergemacht: die Grunderwerbssteuer, 3,5 Prozent vom Kaufpreis (in manchen deutschen Bundesländern fast das Doppelte), eine de-facto-Pflicht, den Kauf von Notaren teuer durchführen zu lassen, machen zusätzliche Belastungen aus.

Vorteile von Wohnungseigentum

Wenn man aus einer Mietwohnung nach zehn oder zwanzig Jahren auszieht, war es dann das, bestenfalls bekommt man eine hinterlegte Kaution zurück, die Miete rentierte derweilen beim Vermieter. Verkauft man eine Eigentumswohnung nach jenen Jahren, wird man sie vermutlich noch nicht lastenfrei haben, jedoch ist ein Vermögen da (und natürlich der Rest vom Hypothekenkredit). Trennen sich zwei nach zwanzig Jahren, dann hat ein jeder ein Kapital für einen Neustart. Stirbt ein Partner, hat der andere ein Erbe; sterben beide, dann hat das Kind ein hübsches kleines Vermögen und damit zumindest substantielle Sicherheit bei möglichen existentiellen Katastrophen.

Dieser Vermögensaufbau durchs Wohnen ist der eine Vorteil. Der zweite Vorteil ist, freies Geld wird eher in die Wohnung investiert, statt in ökologisch problematischen Konsum. Das hat sich bei den vielen Häuslebauern vergangener Jahrzehnte gezeigt. Da wird das Auto gern 12 oder 15 Jahre gefahren, da gibt es halt Urlaub in Kroatien statt auf Mauritius und beim Essengehen ist man ebenfalls sparsam. Praktizierte Konsumökologie sozusagen.

Die links-grüne Gefahr fürs Wohneigentum

Natürlich klingt das für jene, die auf Eigenmittel zurückgreifen können, verlockend, wäre da nicht eine Gefahr, mit der linke und grüne Parteien seit Jahrzehnten drohen: Erbschaftssteuern und Vermögenssteuern hätten die gern und man kann darüber mit ihnen nicht mehr diskutieren (Diskursverweigerung scheint, sarkastisch gesagt, heute eine zerebrale Masseninfektion zu sein).

Zwar, das wird beschwichtigend stets dazugesagt, Steuer erst bei großem Vermögen, erst ab einer Million oder so ähnlich. Klingt gut, ist aber grundfalsch - Erbschafts- und Vermögenssteuern bringen nur dann etwas, wenn man damit die Massen erfassen kann. Das wussten schon die Fürsten des Mittelalters und haben damals die erste mitteleuropäische Rebellion hervorgerufen. Die Bauernaufstände der Jahre 1524/25 richteten sich vor allem

gegen die Erbschaftssteuern, die selbst für kleine Bauern bis zu 50 Prozent betragen haben. Da konnte man sich nur den Strick nehmen.

LIVE ABSTIMMUNG ● 1.062 MAL ABGESTIMMT

Ist eine hohe Erbschaftssteuer für Vermögende sinnvoll?



TELEPOLIS

Vernünftige Wohnpolitik

Eine vernünftige Wohnpolitik würde verstärkt auf Wohneigentum für wirtschaftlich Schwächere setzen; durchaus marktkonform, etwa mit den erwähnten zinslosen Eigenmittelersatzdarlehen. Damit ließe sich als Nebeneffekt ein existentielles Notpolster für diese große Gruppe schaffen und, wenn man vorzeitige Darlehensrückzahlungsformen einräumt, ein umweltfreundlicheres Konsumverhalten.

Wohneigentümer sind übrigens achtsamer als Mieter, also ebenso ein Beitrag gegen die Verslumung. Dass einige neue wirtschaftliche Wohnungseigentümer nicht passend mit ihrem Eigentum umgehen würden, spricht nicht dagegen, sonst müsste man beispielsweise Führerscheine ganz generell verbieten. Werden dazu dann noch transparente genossenschaftliche Wohnbauformen gefördert, wäre das ein essentieller und intelligenter Beitrag zur Linderung der gegenwärtigen Wohnprobleme.

Der Stolz vieler Arbeiter der großen Industriebetriebe in den 1960er und 1970er Jahren war nicht, dass sie ihr Leben lang einer unzuverlässigen Sozialdemokratie die Treue gehalten haben oder das Fußballspiel der damals noch Amateurvereine, sondern dass sie sich ein Häuschen schaffen konnten, das für ihr Kind mitgedacht ist. Das war ein authentisches, echt-linkes proletarisches Vermächtnis: Es bleibt von mir, von meiner Arbeit, von den ganzen Mühen des Lebens, zum ersten Mal etwas da in der Welt und es ist dazu eine Unterstützung für mein Kind.

URL dieses Artikels:

`https://www.heise.de/-4498777`

Links in diesem Artikel:

[1] https://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/nachrichten/warum-die-deutschen-eher-zur-miete-wohnen-14743908.html

[2] https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/de

[3] https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen/groesse.html

[4] https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Jahrbuch/statistisches-jahrbuch-2018-dl.pdf

[5] http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html

[6] https://www.spiegel.de/wirtschaft/service/immobilienkauf-und-miete-so-teuer-ist-wohnen-seit-2008-geworden-a-1275840.html

[7] https://www.test.de/Immobilien-Kaufen-oder-mieten-4174973-0/

[8] https://www.heise.de/Datenschutzerklaerung-der-Heise-Medien-GmbH-Co-KG-4860.html

Copyright © 2019 Heise Medien