

Property Ladder

Zusammenfassung des Beitrags von Prof. Dr. Stefan Kofner, MCIH zu Wohnungswirtschaft und Mietrecht 11/2009, S. 634-636

Schaffe, schaffe, Häusle baue,
Und net nach de Mädle schau.
Und wenn unser Häusle steht
Dann gibts noch lang kei Ruh,
Ja da spare mir, da spare mir
Für e Geissbock und e Kuh.
Erste Strophe des bekannten schwäbischen Volksliedes

Die Einstellung der Menschen zum Wohneigentumsdenken hängt nicht allein von der Zahl ihrer Kinder ab. Sie ist auch kulturell geprägt. Schon innerhalb Deutschlands gibt es hier große Unterschiede. Der Gedanke des „Schaffe, schaffe, Häusle baue“ hat im Schwabenland besonders viele Anhänger. In den angelsächsischen Ländern ist im Zusammenhang mit der Wohneigentumsbildung immer wieder von der „Property ladder“ die Rede. Die Immobilienleiter wird den Menschen als Lebensmodell verkauft. Dem, der möglichst früh im Lebenszyklus das erste eigene Heim erwirbt, wird der Aufstieg auf der Immobilienleiter in Aussicht gestellt, der schließlich im Traumhaus enden soll. Damit verbunden ist das Versprechen finanziellen Wohlstandes.

Unterschiedliche Lebensmodelle: Einmal im Leben oder Immobilienleiter

Obwohl auch in Deutschland Umfragen immer wieder eindrucksvoll bestätigen, daß der Wunsch nach dem eigenen Heim weit verbreitet ist, gibt es bei uns doch keine so eindeutige Festlegung auf dieses eine große Lebensziel. ... Die Anziehungskraft des Eigenheimgedankens ist viel stärker als in der deutschen Gesellschaft. Wer deutlich über 30 ist und es noch nicht geschafft hat, wenigstens einen Fuß auf die Property ladder zu setzen, der hat es nicht geschafft, der gilt als Versager. ...

Auch wer in Großbritannien bereits mit beiden Beinen auf der Immobilienleiter steht, hat keine Ruhe, sondern steht unter Druck, den Aufstieg bis hin zur letzten Sprosse zu schaffen: von der Eigentumswohnung über das Reihenhaus, die Doppelhaushälfte („semi-detached home“) und das freistehende Einfamilienhaus („detached home“) ins Traumhaus. Tatsächlich ziehen britische Hauseigentümer typischerweise vier bis sechs Mal während ihrer Immobilienkarriere um, und dies eben nicht nur aus beruflichen Gründen, sondern nicht selten auch, um ihre Wohnsituation zu verbessern: ein größeres Haus, ein besserer Schulbezirk, etc.

... Man ist sozusagen immer auf dem Sprung auf die nächsthöhere Stufe der Immobilienleiter.
...

Unterschiedliche Finanzierungsgepflogenheiten

Dem Wohneigentumserwerb fast um jeden Preis wurden von der Finanzierungsseite vor der Finanzkrise vergleichsweise wenige Steine in den Weg gelegt. ...

Der britische Hypothekenmarkt ist mit einem Volumen von fast 1,6 Billionen Euro deutlich größer als der deutsche, der noch nicht einmal auf 1,2 Billionen kommt (Quelle: European Mortgage Federation). Auch gemessen am BIP liegt Großbritannien mit einem Anteil der ausstehenden Hypothekarkredite von mehr als 80 Prozent in Europa in der Spitzengruppe und weit vor Deutschland. Die Hypothekenverschuldung pro Kopf, die in Deutschland unter 15.000 Euro liegt, übersteigt im Vereinigten Königreich 25.000 Euro. Die Wohneigentumsquote liegt bei 70 Prozent, während sie in Deutschland die 40-Prozentmarke nur knapp übersteigt. ...

Zyklische Ausschläge der Häuserpreise

Der Begriff der Property ladder ist in den britischen Medien und auch in der wohnungspolitischen Debatte so omnipräsent, daß es auf den ausländischen Beobachter beinahe wie eine Form kollektiver Besessenheit wirkt. Der Wahn spielt sich allerdings vor dem Hintergrund von für deutsche Verhältnisse unglaublichen Schwankungen der Eigenheimpreise ab. ...

Die Leiter in den Köpfen

Auch in der Finanz- und Wirtschaftskrise, die Großbritannien besonders schwer getroffen hat, ist man nicht bereit, sich von der Fixierung auf das Lebensmodell der Immobilienleiter zu befreien. Es wird befürchtet, daß die jungen Leute wegen der Kreditklemme „von der Leiter fallen“ könnten: „Credit crunch forcing young people off property ladder“. Die britischen Hauspreise sind im Laufe der Krise um fast 20 Prozent gefallen. Es handelt sich um den schärfsten Preisrückgang am Immobilienmarkt seit Kriegsende. Die Preise liegen im Landesdurchschnitt allerdings immer noch um mehr als 100 Prozent über dem Niveau von 1999 und mehr als 500 Prozent über dem von 1983. Die Banken haben in der Finanzkrise die Vergabe von Hypothekarkrediten erheblich gedrosselt und die Beleihungswerte sind drastisch gesunken.

...

Die Macht der Bilder

Die Krise hat es offenbart: Ein stabiler Wohnungsmarkt sieht anders aus als der britische. Ein stabiler Markt zeichnet sich durch ein ausgewogenes Verhältnis der Wohnformen und geringe Kosten des Wechsels zwischen den Wohnformen aus. Der Wandel muß auch auf diesem Gebiet in den Köpfen beginnen. Die Property ladder ist ohne Frage ein wirkmächtiges Bild, von dem erhebliche verhaltensprägende Wirkungen ausgehen. Im Kern handelt es sich um ein Aufstiegsmodell, das seine Entsprechung in der beruflichen Karriereleiter hat. Damit paßt es sich perfekt in eine leistungsfixierte Konkurrenzgesellschaft ein. Es scheint, daß das Lebensmodell der Immobilienleiter zu viel Macht über die Menschen gewonnen hat. In der Finanzkrise stößt die konservative Idee von der Eigentümergesellschaft an ihre Grenzen. Für nicht wenige Menschen führt die Leiter in den Schulturm. Inzwischen scheint aber ein Umdenken eingesetzt zu haben.