

Mieter oder Selbstnutzer in Europa?

Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten

Karin Behring
Ilse Helbrecht

1 Einführung

Die Wohneigentümerquote, also der Anteil der vom Eigentümer selbst bewohnten Wohnungen an allen Wohnungen, streut sehr stark zwischen den europäischen Staaten. Zur Erklärung der deutlichen Differenzen reicht die jeweilige Wirtschaftskraft der Staaten offensichtlich nicht aus. Denn gerade in einigen wohlhabenden Ländern wie der Schweiz und Deutschland liegt die Eigentümerquote weit unter dem europäischen Durchschnitt. Demgegenüber erreichen „ärmere“ Staaten wie etwa Spanien, Irland oder Griechenland überraschend hohe Quoten.

Die deutsche Wohnungspolitik versucht seit Jahrzehnten mit erheblichem Mittlereinsatz, die Wohneigentümerquote merkbar anzuheben. Sie ist dabei jedoch nicht sehr erfolgreich. Das legt den Verdacht nahe, dass die eingesetzten politischen Instrumente nicht hinreichend wirken, weil beispielsweise die Ursachen nicht richtig erkannt sind und die politischen Maßnahmen deshalb nicht an geeigneten Punkten ansetzen. Systematische Untersuchungen, vor allem solche, die die europäischen Differenzen miteinbeziehen, fehlen bislang.

Um diesem Mangel abzuwehren, hat die Kooperative aus ifo Institut für Wirtschaftsforschung und Geographischem Institut der Technischen Universität München im Auftrag der Wüstenrot Stiftung Anfang des Jahres 2000 eine Untersuchung begonnen mit dem Ziel, die Ursachenforschung in Angriff zu nehmen. Aufgabe der Studie war es, aus dem umfassenden Komplex Wohnen in der Verflechtung mit fast allen anderen Lebensbereichen (Freizeit, sozialer Status, Einkommen, Habitus usw.) die wesentlichen Einflüsse auf die Höhe des Anteils der Eigentümerwohneinheiten zu identifizieren und zu analysieren und, wenn möglich, entsprechende Regelmäßigkeiten im internationalen Vergleich aufzudecken. Für die

Wohneigentümerquoten in Europa (in %)

Spanien	81	(1999)
Irland	79	(1991)
Norwegen	78	(o. A.)
Griechenland	76	(1991)
Belgien	74	(1998)
Luxemburg	70	(1997)
Großbritannien	69	(1998)
Italien	68	(1991)
Portugal	64	(1998)
Finnland	60	(1998)
Österreich	56	(1998)
Frankreich	54	(1996)
Niederlande	52	(1999)
Dänemark	51	(1999)
Deutschland	41	(1998)
Schweden	39	(1990)
Schweiz	31	(1990)

Quellen: Statistische Bundesämter Deutschlands und der Schweiz, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer 2000, Housing Statistics in the European Union 2000

Die Wohneigentümerquote wird nicht nur von der Wirtschaftskraft bestimmt

Analysen wurden neben Deutschland fünf europäische Staaten ausgewählt: Spanien, Großbritannien, Österreich, die Niederlande und die Schweiz.

Einschlägige Analysen des *Eigentumsverhaltens* anhand ökonomischer Modelle, z.B. für das ifo-Wohnungsnachfragemodell¹, haben mit hoher Absicherung einen überragenden Einfluss von ökonomischen und demographischen Faktoren, insbesondere von Einkommen und Preisen erbracht. Fraglich war zu Beginn des Forschungsprojekts jedoch, wie weit sich diese Untersuchungsergebnisse auch für die Analyse der *Eigentümerquoten* würden nutzbar machen lassen. Eine der wesentlichen Forschungsfragen war so zum einen, ob Wohnungsnachfragefunktionen, die die Entscheidung für den Erwerb von Wohneigentum abbilden, auch die Höhe der

Dipl.-Volksw. Karin Behring
Ifo Institut für Wirtschaftsforschung
Poschinger Straße 5
81679 München
E-Mail: behring@ifo.de

Prof. Dr. Ilse Helbrecht
Universität Bremen
Institut für Geographie
Bibliothekstraße 1/GW 2
28359 Bremen
E-Mail:
ilse.helbrecht@uni-bremen.de

*Zweispuriger Ansatz:
Quantifizierung und
qualitative Analyse*

Eigentümerquote, die sich ja über einen langen Zeitraum entwickelt hat, erklären können und es damit erlauben, auf dieser Basis eine „Regel“ zu finden.

Zum anderen beziehen sich die Wohnungsnachfrageanalysen auf einen nationalen Wohnungsmarkt, der über eine einheitliche Ausgangslage, annähernd gleiche Traditionen und eine gleiche Wohnungspolitik verfügt und auch von der Kultur, Geisteshaltung und Mentalität der Bevölkerung her nur relativ geringe Unterschiede bietet. Zu untersuchen, ob sich für Deutschland gefundene Zusammenhänge in anderen europäischen Staaten wiederfinden und dort eine ähnliche Wirkungsstärke haben, war also eine weitere Forschungsaufgabe.

Darüber hinaus wird immer wieder diskutiert², dass sich neben den ökonomischen und demographischen Einflüssen eine ganze Reihe von weiteren Faktoren in einem komplexen Zusammenspiel der gegenseitigen Beeinflussung bemerkbar macht, wie zum Beispiel

- kulturelle Faktoren (Werte, Einstellungen, Traditionen, Lebensstile, Alltagskulturen, Verhaltensmuster),
- politische, rechtliche und fiskalische Rahmenbedingungen und
- gesellschaftliche Normen und soziale Entwicklungen.

Die Wirkungsstärke dieser Faktoren wird unterschiedlich beurteilt, sie sind aber wenig untersucht.

Diese außerökonomischen Faktoren sind wechselseitig aufeinander bezogen und bilden deshalb zusammen mit den ökonomischen und demographischen Größen ein komplexes Geflecht aus Ursachen und Wirkungen. Die Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung ist nicht nur eine rationale Entscheidung zur Vermögensbildung. Sie ist ebenso Teil einer kulturellen Lebensstilentscheidung, die auch psychosoziale Bedürfnisse der Sicherheit, Identifikation, Symbolisierung und Distinktion erfüllen muss. Dabei bilden die Kosten bzw. das Preis-Einkommens-Verhältnis generell die absolut wirkende Grenze für die Erfüllung aller Wünsche und Bedürfnisse.

2 Untersuchungsansatz

Der Verschiedenartigkeit der vermuteten Einflüsse entsprechend wurde ein Untersuchungskonzept entwickelt, das auf zwei sich ergänzenden quantitativen und qualitativen methodischen Ansätzen fußt: Im Zentrum der Analyse stand der Versuch, die sozioökonomischen und demographischen Zusammenhänge – soweit mit statistischen Daten belegt – mit Hilfe einer ökonometrischen Modellierung zu quantifizieren. Der komplementäre qualitative Ansatz beruhte auf Literaturanalysen sowie 40 Experteninterviews in den ausgewählten europäischen Staaten. Die qualitative Analyse diente der Erklärung nicht quantifizierbarer Reste von Einflüssen und der Synthesenbildung mit der Quantifizierung in dem Sinne, dass die bei konventioneller Verwendung häufig nur vordergründige inhaltliche Interpretation der in der ökonometrischen Modellierung verwendeten statistischen Daten erweitert werden konnte.

Im letzten Schritt schließlich, der Synthese der mit den beiden Ansätzen gewonnenen Ergebnisse, zeichnete sich das Gerüst einer übergreifenden theoretischen Erklärung der unterschiedlichen Eigentümerquoten in den europäischen Staaten ab. Allerdings sind zur Festigung einer solchen Theorie noch weitere Forschungsarbeiten notwendig.

3 Quantitative Ergebnisse

Vorgehen und Methode

Zur Klärung der Einflüsse der quantifizierbaren Größen wurden multiple Regressionsanalysen verwendet. Um unterschiedliche Wirkungsrichtungen und Gewichte der relevanten Faktoren finden zu können, hätte eigentlich für jeden der zu untersuchenden Staaten eine eigene Funktion mit dem gleichen Variablensatz geschätzt werden müssen. Ein Vergleich der so gewonnenen Parameter hätte die unterschiedlichen Wirkungen der gleichen Determinanten sichtbar machen können. Jedoch war absehbar, dass in den interessierenden Ländern nicht genügend differenzierte Daten für diese Vorgehensweise verfügbar sein würden.

(1) Behring, K.; Börsch-Supan, A.; Goldrian, G.: Wohnungsnachfrageprognose 1995. – Berlin, München 1988

(2) Vgl. Matznetter, W.: Internationaler Vergleich von Wohneigentumsquoten. In: Expertenkommission Wohnungspolitik, Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Unveröff. Materialband, Wien 1993; Häußermann, H.; Siebel, W.: Soziologie des Wohnens. – Weinheim, München 1996

Weil die ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturen in Westeuropa ähnlich sind und eine gemeinsame abendländische Tradition besteht, hielten wir die Prämisse für vertretbar, dass demographische und wirtschaftliche Einflussgrößen in Westeuropa die gleiche Wirkungsrichtung und ein nahezu gleiches Gewicht aufweisen. Ausgehend von dieser Prämisse entstand ein zweistufiges Konzept: In einem ersten Schritt wurden die Determinanten der Wohneigentümerquoten für die deutschen Bundesländer approximiert, um den internationalen Datenmangel zu umgehen. In dem darauf folgenden Arbeitsschritt wurden in die so geschätzten Funktionen die jeweiligen Variablenwerte der ausgewählten europäischen Staaten eingesetzt und damit deren Eigentümerquoten „berechnet“. Der Vergleich mit den nationalen statistischen Quoten machte abschließend die Regelmäßigkeit von in Deutschland wirksamen Faktoren für andere westeuropäische Staaten deutlich.³

Für Deutschland standen aus den Jahren 1993 (Wohnungsstichprobe) und 1998 (Mikrozensus) die Wohneigentümerquoten für alle 16 Bundesländer als abhängige Variable zur Verfügung. Die unseren Hypothesen entsprechenden, wesentlichen erklärenden Größen waren ebenfalls in ausreichendem Umfang für die Bundesländer vorhanden bzw. konnten aus nicht amtlichen Erhebungen zugezogen werden.

Optimales Modell für Deutschland

Die zu einem bestimmten Zeitpunkt gemessenen Wohneigentümerquoten sind das Ergebnis von Eigentumserwerb und Eigentumsaufgabe über einen jahrzehntelangen Zeitraum hinweg. Historische Entwicklungen der Determinanten und der politischen wie auch sozialen Rahmenbedingungen spielen dabei eine wichtige Rolle. Diese Entwicklungen eignen sich nicht für die angestrebte Quantifizierung, weil die Möglichkeiten, diese Einflüsse zu quantifizieren, per se begrenzt und zudem lange Zeitreihen mit Werten für die abhängigen und unabhängigen Variablen selten verfügbar sind.

Unsere Hypothesen, die die Ursachen für die Eigentümerquoten zu erklären versuchen, sind deshalb zu Teilen dieselben wie die, die den Eigentumserwerb zu einem be-

stimmten Zeitpunkt erklären können. Diese Vorgehensweise ist dann zulässig, wenn sich das Wohnungsnachfrageverhalten der Bevölkerung im historischen Ablauf über einen langen Zeitraum nicht signifikant geändert hat. Die der Modellierung zugrunde liegenden Hypothesen gehen davon aus.

In die Schätzungen konnten nur solche Einflussfaktoren einbezogen werden, die in den deutschen Bundesländern unterschiedliche Werte annehmen, wie beispielsweise das Mietniveau oder die Haushaltsgröße. Aus diesem Grund war es nicht möglich, die bundesweite Eigenheimzulage als politisches Instrument explizit zu berücksichtigen. Ersatzweise ließ sich der Einfluss der Wohnungspolitik nur rudimentär als Größe der Eigentumsförderung im öffentlich geförderten Wohnungsbau bzw. in anderen zusammengesetzten Variablen verwenden.

Die schließlich unserer Untersuchung zugrunde gelegten Hypothesen stellten die aus vielen einschlägigen Analysen bekannten Einflussgrößen auf die Wohnungsnutzungsnachfrage⁴ in Zusammenhang mit der Eigentümerquote. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf die Bereiche

- Demographie (Alter, Haushaltsgröße, Kinderzahl, Bevölkerungsdichte, Mobilität, Ausländeranteil),
- Ökonomie (Miet- und Eigentumspreise, Einkommen in verschiedenen Varianten) und
- Politik (sozialer Wohnungsbau, Grundsteuer, Eigentumsförderung).

Zusätzlich musste der Status „Neues Bundesland“ durch eine Dummy einbezogen werden, um die in Ostdeutschland über einen langen Zeitraum wirksame Beschränkung der Wohneigentumsbildung gesondert zu berücksichtigen. Unter der Begrenzung durch die Datenlage wurden zahlreiche Hypothesen, Operationalisierungen und Variablen-Kombinationen überprüft. Dabei ergaben sich sehr gute Modelle, die bei signifikanten unabhängigen Variablen die Varianz der deutschen Eigentümerquoten zu über 90 % erklären konnten. Im Abgleich mit der internationalen Datenlage und den Zielen der Übertragung haben wir schließlich ein optimales Modell bestimmt, das bei Signifikanz der eingesetzten Determinanten immerhin noch knapp 90 % der Varianz abdeckt.

Schätzung einer Erklärungs-Funktion über die deutschen Bundesländer

(3) Wegen der horrenden Probleme mit internationalen Daten – Nicht-Verfügbarkeit, unterschiedliche Definitionen, sporadische Erhebungszeitpunkte, siehe auch unten „Exkurs“ – hat sich die ursprünglich geplante Zweistufigkeit zu einem „Iterationsverfahren“ zwischen Schätzung und Übertragung auf die ausgewählten Staaten entwickelt. Für Deutschland gefundene, hochwirksame Einflüsse konnten für die anderen Staaten häufig nicht überprüft werden. Deshalb haben wir das Ergebnis dieses wechselseitigen Prozesses als „für den vorgegebenen Ansatz optimal“ bezeichnet, zur Erklärung der heterogenen Quoten zwischen den deutschen Bundesländern wurde eine „bessere“ Funktion identifiziert.

(4) Vgl. unter vielen anderen: Eekhoff, J.: Wohnungspolitik. – Tübingen 2002; Donner, C.: Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. – Wien 2000; Hentschel, A.: Miete oder Eigentum – ein Vergleich unter ökonomisch-politischen Aspekten. Wohnungswirtschaft. u. Mietrecht (1999)12; Braun, R.; Pfeiffer, U.: Wohneigentum oder Mietwohnung – eine rationale Entscheidung? Der Langfrist. Kredit (1998) 18, S. 598–602; Matznetter, W.: Internationaler Vergleich; a.a.O.

*Preis-Einkommens-Verhältnis hat über-
ragenden Einfluss*

Dieses Modell enthält folgende Determinanten: das durchschnittliche Preis-Einkommens-Verhältnis (relativer Eigentumspreis), die durchschnittliche Haushaltsgröße, die Ausländerquote je Bundesland und eine Dummy für den Status der neuen Länder. Die Berücksichtigung zusätzlicher Variablen, wie etwa Wanderungssummen über die Ländergrenzen oder Durchschnittsmieten, brachte nur unwesentliche Verbesserungen, wobei die zusätzlichen Größen nicht mehr ausreichend abgesichert waren.

Variable	t-Test
relativer Eigentumspreis	- 3,84
Haushaltsgröße	+1,91
Ausländerquote	-2,07
(Durchschnittsmiete	-0,11)
Neue Länder-Dummy	-7,09
R ²	0,88

Die mit Abstand größte Wirkung auf die Verteilung der Wohneigentümerquoten geht nach diesem Ergebnis von der Hilfsgröße für die neuen Bundesländer aus. Diese große Wirkung, die ja einen grundsätzlichen Unterschied des Zugangs zu Wohneigentum zwischen zwei politischen Systemen angibt, könnte auch dahingehend interpretiert werden, dass die Politik den höchsten Einfluss auf die Eigentümerquoten hat, und zwar nicht nur über Hindernisse für die Eigentumsbildung wie in der ehemaligen DDR, sondern möglicherweise auch über die Einflussnahme auf die Präferenzen der Bevölkerung und über die Bereitstellung einer ausreichenden Versorgung mit Mietwohnungen.

Die Hilfsgröße für die neuen Bundesländer wurde bei der Übertragung auf die ausgewählten europäischen Staaten auf Null gesetzt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass in den anderen betrachteten Staaten keine DDR-ähnliche Einschränkung des Eigentumserwerbs besteht bzw. in naher Vergangenheit bestanden hat.

Eine starke negative Wirkung geht auch von dem so genannten relativen Eigentumspreis aus. Dieser misst, wie viele Jahresnettoeinkommen ein durchschnittlicher privater Haushalt aufbringen muss, um Wohneigentum zur Selbstnutzung nachzufragen. Diese Variable gibt also an, in wel-

chem Maße die Bevölkerung bereit ist, sich mit Selbstnutzer-Wohnkosten zu belasten. Dass die Größe einen derart hohen Zusammenhang mit der historisch gewachsenen Eigentümerquote aufweist, spricht für ihre (erwartete) langfristige Gültigkeit.

Quantitativ weniger, aber immer noch beachtlich dämpfend wirkt die Ausländerquote auf den Anteil der selbstnutzenden Wohneigentümer. In dieser Variablen bestätigt sich unsere Hypothese, dass die Personengruppe der Ausländer im Vergleich zu Deutschen nicht gleichermaßen zum Eigentumserwerb neigt. Ob diese Enthaltsamkeit auf die Planung eines nur vorübergehenden Aufenthalts zurückzuführen ist oder aber ausländische Mitbürger andere Wohnformen als die deutsche Bevölkerung präferieren, muss dahingestellt bleiben. Möglich wäre auch, dass Ausländern der Zugang zum Eigentumsmarkt über soziale, gesetzliche und/oder planerische Restriktionen verwehrt ist.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in den deutschen Bundesländern schließlich trägt in geringerem Maße als die anderen Variablen zur Erklärung bei – dies allerdings auf positive Weise: Je mehr Personen (häufig Kinder) in einer Familie leben, desto eher strebt der Haushalt Selbstnutzereigentum an.

Im Ergebnis hat sich damit die Gültigkeit unserer wesentlichen Hypothesen bestätigt, wonach die drei Ursachenfelder Politik, Ökonomie und Demographie auf lange Sicht für die unterschiedliche Höhe der Wohneigentümerquoten verantwortlich sind. Die verwendeten Variablen stehen jedoch nicht nur für die vordergründig wiedergegebenen Inhalte, sondern enthalten implizit ein Bündel von Einflüssen. Dazu gehören nicht nur „handfeste“ politische Maßnahmen, die über eine finanzielle Förderung die Belastung der Haushalte senken, sondern auch Einstellungen der Bevölkerung, (Städtebau-)Traditionen und historische Entwicklungen.

Gelungene Übertragung der Funktion auf andere Staaten

In dem „iterativen“ Prozess der Funktions-schätzung in Abgleich mit den ausländischen Daten wurde bezüglich der Übertragungsqualität darauf abgestellt, die statistisch ermittelte Höhe der ausländi-

schen Eigentümerquoten einerseits und die an deren Höhe gemessene Reihenfolge der Länder andererseits möglichst realitätsnah abzubilden. Die Ergebnisse der Übertragung der geschätzten Funktionen wurden jeweils danach beurteilt, inwieweit sie beide Ziele erreichen konnten. Die Beurteilung stützte sich dabei allein auf die Höhe der Abweichungen von den gemessenen empirischen Werten. Weitere statistische Maße, wie bei den Regressionsanalysen, stehen für die Beurteilung der Übertragung nicht zur Verfügung. Insbesondere fehlt deshalb ein über die Gleichungsmechanik hinausgehender Hinweis auf die jeweilige Verantwortlichkeit der einzelnen verwendeten Variablen für die länderspezifischen Abweichungen.

Exkurs: internationale Datenlage

Geringere empirische Probleme entstanden daraus, dass manche der Daten, die uns für die Analyse der deutschen Eigentümerquoten wichtig erschienen, nicht bzw. nicht repräsentativ zur Verfügung standen. Dies betrifft z.B. die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Nicht endgültig zu lösende große Probleme ergaben sich aber erst auf der internationalen Ebene: So ließ sich die Vergleichbarkeit der wichtigsten Variablen, der zu erklärenden Eigentümerquote, nicht abschließend beurteilen.⁵ Selbst Rücksprachen mit einer Wohnungsmarktexpertin, die maßgeblich und verantwortlich an der Zusammenstellung der EU-Daten⁶ beteiligt war, konnten die Bezugsgröße für die Berechnung der Eigentümerquote nicht klären.

Unklar blieb, ob

- erstens der Wohnungsbestand oder der Bestand der privaten Haushalte als Bezugsgröße eingesetzt wurde (vieles spricht dafür, dass in den meisten Ländern die Quote an den Wohnungen bestimmt wurde),
- zweitens nur die belegten Wohnungen bzw. die Hauptwohnsitze die Bezugsgröße Wohnungsbestand bilden oder aber auch der gesamte Zweitwohnungsbestand sowie die leerstehenden Wohneinheiten mit einbezogen wurden,
- drittens ausschließlich Wohnungen in die Wohnungsbestandsberechnung eingegangen sind oder alle „Behausungen“ in sämtlich möglichen Abstufungen, und schließlich,

- welche Größenordnung die möglicherweise mit einbezogenen Zweit- und leerstehenden Wohnungen sowie andere Behausungen einnehmen.

In der Veröffentlichung des niederländischen Ministeriums ist für die Berechnung der Eigentümerquote wahrscheinlich auf den gesamten Wohnungsbestand Bezug genommen (total stock). Die Übersicht unten belegt die aufgezeigte Problematik.

Wenn die Eigentümerquoten in den ausgewählten europäischen Staaten genauso wie in Deutschland berechnet würden, dann wäre die entsprechende Quote in Österreich niedriger, im Vereinigten Königreich und in Spanien höher als die in der angegebenen Veröffentlichung ausgewiesene Quote. In den Niederlanden bliebe sie gleich, wenn die Anzahl der leerstehenden Wohnungen der der Zweitwohnungen entspräche. Da wir keine Daten über die jeweils einbezogenen Quantitäten erhalten konnten, mussten wir uns notgedrungen für diese Länder an die angegebenen Quoten halten. Allein für die Schweiz ist die Berechnung der Wohneigentümerquote 1990 nachvollziehbar: Sie wird abweichend von einer Messung am gesamten Wohnungsbestand als Anteil an den dauernd bewohnten Wohnungen ausgewiesen.

Abgesehen von möglicherweise nicht vergleichbaren Definitionen der Wohneigentümerquoten stammen die von uns trotzdem verwendeten Daten aus verschiedenen Jahren und sind z. T. erheblich veraltet. Beispielsweise wurde die Quote der

*Internationale Datenlage
katastrophal*

(5)
Vgl. dazu unter vielen anderen z.B. Cuennet, S.; Favarger, P.; McFarlane, A.: Wohnungspolitik in Westeuropa. Kurzfassung 1998, S.4

(6)
Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (Hrsg.); Haffner, M.E.A.; Dol, C.P. (Bearb.): Housing Statistics in the European Union 2000. – Delft 2000

Im Wohnungsbestand berücksichtigte Wohnungsarten und „Behausungen“

	D	E	UK	A	NL	CH
Sommer-/Ferienwohnungen	nein	ja	ja	nein	nein	ja
Zweitwohnungen	ja	ja	ja	nein	nein	ja
Gemeinschaftswohnungen	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Wohnwagen	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Schiffe	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Leerstehende Wohnungen	nein	ja	ja	nein	ja	ja
Nicht ständig bewohnte Wohnungen	nein	ja	nein	nein	nein	ja

Quellen für Deutschland, Österreich, UK, Spanien, Niederlande: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Housing Statistics in the European Union 2000; Tab. 3.1A; für die Schweiz: Bundesamt für Statistik.

Die für Deutschland geschätzte Funktion ist unter Einschränkung auch für andere Staaten gültig, Ergänzungen sind aber notwendig

Schweiz in einer Wohnungszählung des Jahres 1990 ermittelt. Die Daten einer jüngeren Zählung aus dem Jahr 2000 waren bis zum Abschluss unserer Untersuchungen nicht verfügbar. Hinweise deuten jedoch darauf hin, dass die Wohneigentümerquote in der Schweiz gestiegen ist, allerdings trotz des langen Abstands zwischen den Zählungen nicht in einem großen Sprung, sondern nur leicht von 31% (1990) auf ca. 33%.

Zur Überprüfung der Gültigkeit der gefundenen Zusammenhänge für die ausgewählten europäischen Staaten wurden aus der geschätzten „optimalen“ Funktion die Parameterwerte übernommen und die Variablen mit den Daten der betreffenden Länder aufgefüllt.

Es zeigte sich, dass die Reihenfolge der Länder nach der Quotenhöhe getroffen wird, aber mehr oder weniger erhebliche Abweichungen (z. B. Spanien) zwischen statistischen und berechneten Werten bestehen; der durchschnittliche Fehler in Prozentpunkten liegt über fünf.

Eine detailliertere und prozentuale Betrachtung der Abweichungen von den statistisch ermittelten Werten pro Land zeigt, dass die Funktion die Höhe der Eigentümerquoten in den ausgewählten europäischen Staaten zu durchschnittlich gut 90 % durch quantitative Einflussgrößen zu erklären in der Lage ist. Dieser durchschnittliche Erklärungswert variiert allerdings stark zwischen den Staaten.

Die verbleibende Abweichung ist mit Abstand am niedrigsten bei Österreich mit 5,2 % und erreicht mehr als die doppelte Höhe bei Spanien und der Schweiz, den beiden Staaten mit extremen Eigentümerquoten. Auch die britische Quote wird noch vergleichsweise gut getroffen.

Die Größenordnung der Fehler in der Übertragung auf die beiden Extreme mit der höchsten (Spanien) und niedrigsten Eigentümerquote (Schweiz) war zu erwarten. Denn wir mussten davon ausgehen, dass keine einzelne Funktion in der Lage sein dürfte, diese große Spannweite in den europäischen Eigentümerquoten vollständig nachzuvollziehen. Hier dürften neben nicht erfassten quantitativen Einflüssen auch eine ganze Reihe nationaler Besonderheiten aus den qualitativen Bereichen wirksam werden.

Das Modell unterschätzt die Wohneigentümerquoten durchwegs. Dies bedeutet, dass in Westdeutschland unter sonst gleichen Bedingungen die Eigentümerquote niedriger liegt als im vergleichbaren Ausland. Diese Abweichung wird durch einige nicht in der Schätzung berücksichtigte, für die alten Bundesländer typische Gegebenheiten verursacht, wie z. B. durch das große Angebot an gut ausgestatteten Mietwohnungen – teilweise als Folge des insbesondere in der Nachkriegszeit forcierten Baus von sozialen und freien Mietwohnungen – sowie den ausgeprägten Mieterschutz. Diese Wirkungen aus den Mietwohnungsmärkten konnten durch eine Operationalisierung mit der Durchschnittsmiete nicht eingefangen werden.

Zusammenfassend blieb aus dem Quantifizierungsansatz festzuhalten, dass die aus den Regressionsanalysen in den deutschen Bundesländern gewonnenen Variablen mit der geschätzten Wirkungsrichtung und dem geschätzten Gewicht auch in anderen europäischen Staaten hochwirksam sind. Darüber hinaus beeinflussen jedoch in den Funktionen nicht erfasste Länderspezialitäten die ausländischen Eigentümerquoten. Die empirischen Ergebnisse der Quantifizierung bedurften deshalb einer Ergänzung und Detaillierung.

Beispielsweise ist die Variable „Ausländerquote“ interpretationsbedürftig und verweist auf dahinter liegende Zusammenhänge. Sie sollte nicht nur mit dem vordergründig vermittelten Inhalt des Anteils der ausländischen Bevölkerung interpretiert werden, denn der Ausländerstatus – und damit die Höhe des statistisch erfassten Ausländeranteils in einer Bevölkerung – hängt sehr stark von den Einbürgerungsgesetzen eines Staates ab. So beruht der außergewöhnlich hohe Ausländeranteil der

	Statistisch ermittelte Eigentümer- quoten		„Berechnete“ Eigentümer- quoten ¹		Abweichung der Quoten in % ²
	Rangfolge	Höhe in %	Rangfolge	Höhe in %	
E	1	81	1	71,5	11,8
UK	2	69	2	63,2	8,4
A	3	56	3	53,1	5,2
NL	4	52	4	46,7	10,2
CH	5	31	5	27,3	12,8

1) Durchschnittl. Fehler: 5,5 PP

2) Mittlere Abweichung: 9,7 %

Schweiz nicht nur auf der Attraktivität der Schweiz als Einwanderungsland, sondern vielmehr ebenso darauf, dass es für Immigranten prinzipiell schwer und langwierig ist, Schweizer Staatsbürger zu werden. Deshalb lässt sich ein Zusammenhang zu Qualifikationsniveau, Einkommen, Vermögen, Kinderreichtum vermuten, weil vielleicht eher die qualifizierteren und einkommensstärkeren Ausländergruppen Einbürgerungsangebote annehmen. Dieser mögliche Zusammenhang kann über die ökonomische Formalisierung allenfalls über umfangreichere Analysen eingefangen werden.

4 Qualitative Ergebnisse

Vorgehen und Methode

Im zweiten methodischen Untersuchungsansatz wurden neben einer umfassenden Aufarbeitung der jeweils einschlägigen nationalen Literatur und Sekundärstatistik qualitative Fallstudienprofile der sechs untersuchten Länder (einschließlich Deutschland) erstellt. Ziel dieses Ansatzes war es, die nationalen Besonderheiten herauszuarbeiten und in den Kontext genereller Wirkungsgefüge zu stellen. Hierfür wurde die Rolle historischer Entwicklungen, politischer Einflussnahmen und soziokultureller Einstellungsmuster auf die Strukturen und Funktionsweisen von Wohnungsmärkten untersucht.

Die empirische Basis für die Fallstudien bildeten 40 qualitative Interviews mit Wohnungsmarktextperten in den sechs Untersuchungsländern. Die Gesprächspartner kamen aus den Bereichen Wohnungspolitik, Finanzwesen (Banken), kommunale Planung, Wohnungsmarktforschung (Universitäten, private Consultants) sowie aus Eigentümer- und Mieterverbänden, Maklerverbänden und dem Genossenschaftswesen.

Die Ergebnisse des qualitativen Ansatzes lassen sich in drei Aspekten kurz darstellen: Nationalspezifisches, Historie, regelhafte Zusammenhänge.

Nationalspezifisches

Im Rahmen der qualitativen Studien wurden individuelle Länderprofile erstellt, die in der Übersicht knapp zusammengefasst

Charakteristika der Fallstudienländer im Vergleich

Land	Geschichte Entwicklungs- pfad	Geisteshaltung Mentalitäten	Gestaltung Wohnungs- politik
Deutschland	Wohnraum- bewirtschaftung Wiederaufbau Soziale Markt- wirtschaft	„Ein Haus für 100 Jahre“	Sozialer Wohnungsbau Mieterschutz Eigentums- förderung
Schweiz	ca. 100 Jahre Kontinuität keine Kriegs- zerstörungen hoher Wohlstand	„Mieterfrieden“ Calvinismus	Verantwortung der Privaten Schutz der Mieter Renditegarantie für Vermieter
Niederlande	erst Ausbau, dann Umbau des Wohlfahrtsstaats	Kollektivismus („Das Kollektiv muss pumpen“) Sparsamkeit	Primat der Politik Wohnungs- korporativen Hypotheken- bürgschaft
Österreich	Kontinuität seit 1945 Fortführung des Wohlfahrtsstaats und der Wohn- bauförderung	„QuasiEigentum“ „Kauf“ einer Mietwohnung	Konservativer Wohlfahrtsstaat Objektförderung Mieterschutz
Großbritannien	Systemwandel in einem Jahr- hundert vom Mieterland zur „property owning democracy“	„Aspiration“ Aufstieg auf der Wohnungsleiter („housing ladder“)	Rent control Council Housing Eigentums- förderung
Spanien	36 Jahre Franco- Diktatur Demokratisierung	„Herzessache“ (Groß-)Familien- kultur	Geringe sozialstaatliche Sicherung Objektförderung

sind. Sie beschreiben die wesentlichen Kennzeichen und Entwicklungsdynamiken der Wohnungsmärkte, denn es ist ein Charakteristikum von Wohnungsmärkten, dass sie in länderspezifische Entwicklungen eingebettet sind. Dies betrifft die politische Regulierungsweise ebenso wie die kulturellen Einstellungsmuster der Bevölkerung. Städtetystem und Baukultur, Konsumfreude und Sparsamkeit, Familienmodelle und Wirtschaftsethiken sind in den Staaten unterschiedlich ausgeprägt. Wohnungsmärkte sind tief in raum-zeitlichen Kontexten verankert.

Trotz der Globalisierung der Wirtschaftsbeziehungen und relativ konträr zum Markt für Büroimmobilien schrumpft der Internationalisierungsgrad im Bereich der Woh-

Individuelle Länderprofile zeigen national-spezifische Rahmenbedingungen für Wohnungsmärkte aus historischer Entwicklung und Tradition, aber trotzdem Gemeinsamkeiten, wie Streben nach Sicherheit

nungsmärkte. Dies wird sichtbar am rückläufigen Engagement internationaler institutioneller Anleger. Sie überlassen den Wohnimmobilienmarkt zunehmend Kleininvestoren und privaten Anlegern, also nationalen Anbietern.

Historie

Wohnungsmärkte sind etwas historisch Gewordenes und gesellschaftlich Gewachsenes. Ihre Strukturen bilden sich in jahrzehntelangen, evolutionären Prozessen heraus. Geschichtliche Ereignisse markieren dabei häufig den Weg und bilden die Weggabelungen, an denen sich Gesellschaften für eine bestimmte Ausrichtung der Wohnungsversorgung der Bevölkerung – im Rahmen der allgemeinen sozialen Absicherung – entscheiden. Beispiele für solche Gabelungen sind die Franco-Ära in Spanien oder die Thatcher-Regierung in Großbritannien. Aus solchen Entscheidungen erwachsen Regulationsmechanismen und Politiken sowie eine spezifische Mentalität der Bevölkerung. Politische und juristische Gestaltung wirken zurück auf die Geisteshaltung, die in den Ländern für den Umgang mit dem Gut Wohnen prägend ist.

Die sich langsam herausbildenden Traditionen unterliegen einer eigenen Entwicklungsdynamik. Feststellbar sind sowohl relativ rasche, radikale Veränderungen in der gesellschaftlichen Wahrnehmung und der zugehörigen Wohnungspolitik als auch kontinuierlich verlaufende Entwicklungen. Im Vergleich der sechs Staaten unserer Studie erkennt man, dass sich ihre Entwicklungspfade keineswegs auf dem Weg der Anpassung aneinander befinden. In Großbritannien beispielsweise bedurfte es eines Jahrhunderts, um den Wandel vom Mieterland zur heutigen Eigentümergesellschaft zu vollziehen.⁷ Die Niederlande haben in den frühen 1980er Jahren begonnen, einen Systemwechsel einzuleiten, dessen Folgen für die nächsten 10 bis 20 Jahre noch nicht absehbar sind.⁸ Die Schweiz hat eine Stabilität im „Mieterfrieden“ erreicht, für dessen Herausbildung die historische Kontinuität im 20. Jahrhundert eine wesentliche Voraussetzung war.

Regelmäßige Zusammenhänge

Trotz großer nationalspezifischer und historischer Besonderheiten der untersuchten Wohnungsmärkte zeigten sich bei der qualitativen vergleichenden Betrachtung der Länderprofile deutlich Regelmäßigkeiten und systematische Zusammenhänge, die die unterschiedliche Höhe der Eigentümerquoten – neben dem hohen Gewicht der ökonomischen und demographischen Einflüsse – erklären:

- Die Entscheidung der privaten Haushalte für oder gegen den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum wird von der Qualität der Alternativen beeinflusst. Es besteht eine enge Beziehung zwischen der Höhe der Eigentümerquote und dem Angebot im Mietwohnungsbereich. Teure und unsichere Mietverhältnisse treiben ins Eigentum; preiswerte Eigentumswohneinheiten machen Mieten unattraktiv.
- Die Höhe der Eigentümerquote ist weder ein Indikator für gesellschaftlichen Wohlstand, noch ist sie ein geeigneter Gradmesser zur Bestimmung der qualitativen und quantitativen Wohnungsversorgung in einem Land. Eine gute Wohnungsversorgung muss nicht im Selbstnutzereigentum erfolgen.
- Die in Deutschland weit verbreitete Mentalität, selbstgenutztes Wohneigentum müsste alle nur denkbaren Wohnwünsche befriedigen („ein Haus für 100 Jahre“), gilt in anderen Ländern nicht. Eigentum meint in den Ländern jeweils etwas anderes und hat einen unterschiedlichen sozialen wie kulturellen Stellenwert – zum Beispiel als Statussymbol oder Teil der Familienkultur.
- Es gibt keinen regelmäßigen Zusammenhang zwischen Eigentümerquote und Urbanisierungsgrad. Zwar lässt sich in Deutschland, der Schweiz und Österreich zeigen, dass die Eigentümerquote mit wachsender Größe der Städte abnimmt. Die Situation etwa in London oder den spanischen Städten ist aber eine völlig andere, dort ist der Eigentümeranteil auch in den großen Städten hoch. Das macht deutlich, dass Eigentum in vielfältiger städtebaulicher Form geschaffen werden kann (z. B. Geschosswohnungsbau, Einfamilienhaus).

(7) Vgl. Hamnett, C.: *Winners and losers. Home ownership in modern Britain.* – London, Philadelphia 1999

(8) Vgl. Kempen, R. van; Schutjens, V.; Weesep, J. van: *Housing and social fragmentation in the Netherlands.* Housing Stud. 15 (2000) 4, S. 505–531

- Der Erwerb von Wohneigentum geht auf mindestens zwei Motivationskreise zurück, nämlich auf
 - die Entscheidung über die Art der Vermögensbildung und
 - die konsumorientierte Wahl der Wohnform als Teil der Lebensqualität.

Da selbstgenutztes Wohneigentum immer beides zugleich ist – ökonomisches Investment und privater Lebensstil –, spannt sich der Motivationsbogen der privaten Haushalte zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum zwischen diesen beiden Eckfeilern auf.

- Die Eigentümerquote ist umso höher, je standardisierter der Wohnungsbau in einem Land ist. Niedrige Ausbaustandards und geringer Individualisierungsgrad in der Baukultur – üblicherweise mit relativ niedrigen Preisen verbunden – erleichtern den Zugang zum Eigentumsmarkt. Briten, Niederländer und Spanier kaufen Wohneigentum als standardisiertes Massenprodukt. Hohe Erwartungen an Individualität und Ausbaustandard, wie sie in Deutschland verbreitet sind, erschweren eine durchgreifende Verbreitung von Wohneigentum.

- Hohe Eigentümerquoten können – bei einengenden bürokratischen Vorschriften und hohen Transaktionskosten – die räumliche Mobilität der Bevölkerung behindern. Je geringer die persönliche Beziehung zum Wohnobjekt ist und je flexibler die Rahmenbedingungen sind, umso weniger wirkt Wohneigentum mobilitätshemmend. Eigentumsmärkte können flexibel sein (Beispiel Großbritannien), Mietmärkte können starr sein (Beispiel Österreich). Das Mietrecht sowie die Kundenorientierung aller Dienstleister rund um das Wohnen (Bauen, Kaufen, Finanzierung, Maklerwesen, Versicherung) und die staatlichen Vorschriften sind u. a. bestimmend für den Einfluss des Wohnens auf die Mobilität.

- Nationale Glaubenssätze, wie z.B. die Überzeugung, dass der Kauf einer Immobilie zur Selbstnutzung eine gute Investition ist (Großbritannien), verfestigen sich zum Teil über Generationen und bestimmen die Einstellung der Bevölkerung. Auch wenn die Verhaltensmuster keine objektive Grundlage mehr haben, werden sie weiter reproduziert und tradiert.

- Ein Anstieg der Selbstnutzerquote durch Wohnungsneubau kann nur langsam, im Verlauf von Jahrzehnten erfolgen. Der Anteil der jährlichen Fertigstellungen am Bestand ist zu gering, als dass sie einen großen Effekt erzielen könnten. Wollte die Schweiz beispielsweise einen Anstieg des Eigentümeranteils um einen Prozentpunkt erreichen, müsste „die Wohnungsproduktion eines ganzen Jahres ausschließlich der Eigentumsbildung zugute“ kommen.⁹ Eine schnelle Erhöhung der Eigentümerquote ist nur im Bestand, beispielsweise durch die Umwandlung von Mietwohnungen aus dem Bestand der Gebietskörperschaften möglich (z.B. Niederlande, Großbritannien).

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich aus den qualitativen Fallstudien folgendes Bild: Ein eigenes Heim zu haben, hat in den Untersuchungsländern unterschiedliche Bedeutung. Je nach Nation werden verschiedene Wege zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gewählt. Wohnungen sind dabei im Vergleich zu gewerblichen Immobilien besonders stark eingebettet in räumlich differenzierte Rahmenbedingungen. Die Herausbildung von unterschiedlichen Wohnungsmarkttypen ist jedoch nicht beliebig. Sie beruht auf regelhaften Zusammenhängen im Verhältnis von z.B. Selbstnutzerquote und Siedlungsstruktur, Eigentums- und Mietmärkten, geschichtlichen Erfahrungen und kultureller Einstellung, Kaufpreisen und Erwerbsverhalten, Familienstrukturen und sozialer Sicherheit.

5 Synthese der Ergebnisse und Fazit

Der Blick auf die Verteilung von Selbstnutzereigentum und Wohlstand in Europa zeigt ein vermeintliches Paradox. Die geringen Quoten in den wohlhabendsten Ländern und die umgekehrt hohen Quoten in ärmeren Staaten weisen darauf hin, dass der Anteil der Selbstnutzer in der Bevölkerung nicht allein von ökonomischen Faktoren abhängen kann.

Schon in den ökonometrischen Analysen wird deutlich, dass neben der rein ökonomischen Variablen Kaufpreis im Verhältnis zum Einkommen zusätzliche Lebensberei-

(9) Bundesamt für Wohnungswesen: Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr? Briefing Nr. 3. – Grenchen 2000, S. 2

Die Ursachen für die Höhe der Eigentümerquote sind vielschichtig. Ein theoretisches Erklärungsgerüst liefert der gesellschaftliche Umgang mit Individualisierungsrisiken.

che eine Rolle für die Eigentümerquoten spielen. So zeigen die Regressionen, dass die Höhe der Eigentümerquote im Kern von drei Faktoren abhängt:

- dem relativen Eigentumspreis
- der durchschnittlichen Haushaltsgröße
- der Quote ausländischer Mitbürger.

Aber erst aus der Integration von qualitativem und quantitativem Ansatz, vor allem aus der Detaillierung und Ergänzung der ökonometrischen Analysen, ließ sich die Bestätigung unserer anfangs angestellten Vermutungen gewinnen: Danach besteht ein Zusammenhang zwischen einer Mischung ökonomischer, sozialer, kultureller und politischer Faktoren und den unterschiedlichen Eigentümerquoten in den europäischen Ländern. Das Gefüge der Ursachen für die Höhe der Quote ist vielschichtig. Es lässt sich nur bedingt kohärent theoretisch modellieren.

Aus der Synthese der quantitativen Fakten und der Ergebnisse der qualitativen Fallstudien haben wir versucht, das Gerüst einer Theorie des Wohneigentums zu entwickeln, die imstande ist, die Unterschiede in den europäischen Eigentümerquoten zu erklären:

Die Bildung von Wohneigentum basiert – wie das wirtschaftliche Verhalten in anderen Bereichen auch – auf einem Ethos. Es bedarf eines Wertesystems, einer Geisteshaltung, um Wohneigentum gesellschaftlich durchzusetzen und es zu einem anerkannten Ziel und Instrument staatlicher Politik zu machen. Das Ethos, das über die Höhe der Selbstnutzerquote in einem Land entscheidet, prägt den gesellschaftlichen Umgang mit Risiken. Es besteht – so unsere synthetisierend-konkludierende These – ein Zusammenhang zwischen der Höhe der Eigentümerquote und dem Umgang mit den Risiken von Individualisierungsprozessen.

Individualisierung ist ein wesentlicher Bestandteil des Prozesses der Modernisierung westlicher Gesellschaften. Sie besteht – und hier kommt die sichernde Rolle des Wohneigentums ins Spiel – nicht nur aus Gewinnen und Modernitätsfortschritten, sondern hat auch soziale und ökonomische Risiken wie etwa Verarmung, Vereinzelung und soziale Isolation zur Folge. Individualisierung ist ambivalent und nach Ulrich Beck durch

drei unterschiedliche Aspekte gekennzeichnet:

- Freisetzung: Individuen werden aus traditionellen Sozialformen wie zum Beispiel dem Dorf, der Familie, dem Vereinsleben, der sozialen Schicht herausgelöst.
- Entzauberung: Durch die Erosion traditioneller Formen der Gemeinschaftsbildung verlieren die Individuen traditionelle Sicherheiten. Solidarität, die Hilfe und Unterstützung sozialer Gemeinschaften stehen nicht mehr automatisch zur Verfügung. Der Einzelne ist isoliert, verunsichert und auf sich gestellt.
- Reintegration: Aufgrund der Verunsicherung und Entsolidarisierung besteht die Notwendigkeit, die Individuen auf veränderte Weise in die Gesellschaft einzubinden und neue Arten der Sicherungssysteme und Sozialverbände zu gründen.¹⁰

Aus diesen unterschiedlichen Aspekten der Individualisierung folgt die Notwendigkeit, ihre Risiken, wie etwa Arbeitslosigkeit oder Krankheit, insbesondere im Alter, zu begrenzen bzw. ihnen entgegenzuwirken. Bezogen auf die Eigentümerquote bedeutet das: An der Höhe der Selbstnutzerquote in den sechs Ländern ist ablesbar, welchen gesellschaftlichen Umgang mit Individualisierungsrisiken die Staaten gewählt haben.

Grundsätzlich bestehen zwei Möglichkeiten, Individualisierungsrisiken zu begegnen:

In einer ersten Variante stellt der Staat ein genügend umfassendes soziales Netz zur Verfügung, das nicht nur die finanziellen Risiken des Lebens bei Arbeitslosigkeit, Krankheit etc. auffängt, sondern z.B. auch in den Wohnungsmärkten ausreichenden Schutz für das Grundbedürfnis Wohnen bietet. Letzteres kann beispielsweise in einem starken Mieterschutz und/oder der Bereitstellung ausreichenden Mietwohnraums zu erträglichen Preisen (sozialer Wohnungsbau) bestehen. Wählt eine Gesellschaft diesen Umgang mit Individualisierungsrisiken, so besteht wenig Notwendigkeit für die Bevölkerung, durch die Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung eigenständig tätig zu werden. Allerdings stehen nur relativ wohlhabenden Ländern die für diese Sicherung not-

(10) Beck, Ulrich: Risikogesellschaft. – Frankfurt a. Main 1986, S. 206

wendigen finanziellen Ressourcen zur Verfügung (z.B. Deutschland, Schweiz, Niederlande, Österreich).

Eine zweite Möglichkeit besteht darin, die individuellen Risiken nicht gesamtgesellschaftlich abzusichern, sondern kleinteiliger auf die Schultern privater Gemeinschaften zu übertragen. In diesem Fall sorgen private Haushalte vor. Sie sammeln Vermögen an, in dessen Rahmen das selbstgenutzte Wohneigentum einen hohen Stellenwert hat. Sie erwerben Wohneigentum auch, um den Risiken des Mietwohnens, wie z.B. Kündigung oder Mieterwucher, vorzubeugen (Spanien, Großbritannien).

Die Höhe der Selbstnutzerquote ist demnach ein Gradmesser gesellschaftlicher Risikoverteilung. Der Umgang mit den Risiken der Individualisierung strukturiert die Entscheidung zum Erwerb von Wohneigentum. Je weiter in den von uns untersuchten Staaten die Individualisierung fortgeschritten ist, je größer die Risiken der Individualisierung damit sind und je weniger der Staat ein soziales Netz zum Auffangen der Lebensrisiken bereithält bzw. bereitzuhalten vermag, umso höher ist die Selbstnutzerquote.

Aus den Ergebnissen unserer Untersuchung lässt sich nur schwer eine allgemeine Empfehlung für die Staaten ableiten, die ihre Eigentümerquote erhöhen wollen. Die Förderung des selbstgenutzten Eigentums bezieht ihre Berechtigung größtenteils aus wohnungsmarktfremden politischen Zielen. Zu diesen zählen: Altersvorsorge, Vermögensbildung, verstärkte Verbundenheit mit der Kommune, Zufriedenheit, Kontrollierbarkeit.

Nun kann man den Staaten mit niedriger Quote nicht empfehlen, die sozialen Netze, etwa den Mieterschutz, die Mietbeihilfen und/oder die Förderung des Mietwohnungsbaus so wie andere Teile der umfassenden staatlichen Vorsorge deswegen einzuschränken. Das würde eine Reihe von gravierenden Problemen, nicht nur in der Wohnungsversorgung der Bevölkerung hervorrufen. Allerdings sollte die staatliche Förderung des Mietwohnungssektors nicht höher sein als die der Selbstnutzer, damit der Bevölkerung in den europäischen Staaten ein wichtiges demokratisches Grundrecht auf dem Wohnungsmarkt weiterhin geboten wird – nämlich die Wahlfreiheit der Wohnform.

Hinweis

Die Ausführungen basieren auf der Publikation: Behring, K.; Helbrecht, I.: Wohneigentum in Europa, Hrsg. Wüstenrot-Stiftung. – Ludwigsburg 2002. Die dort enthaltenen Quantifizierungen stammen aus dem Untersuchungsverlauf der Jahre 2000 bis Ende 2001; diese Daten konnten für diesen Aufsatz nicht aktualisiert werden.