

Ein außerordentlich fesselndes Verhältnis

FAZ 18.01.09

Auf der Liste der Lebensziele belegt die eigene Immobilie einen Spitzenplatz. Denn sie verheißt ihren Besitzern Status, Sicherheit, aber auch Freiheit und Glück. Von keiner anderen Investition versprechen sich Menschen so viel.

VON BIRGIT OCHS

Der Mensch träumt vom Eigenheim. Das haben sich weder Anbieter von Fertighäusern noch Bauparkassen noch Makler ausgedacht. Auf der Liste der persönlichen Lebensziele steht Wohneigentum oft ganz oben, für den einen in Gestalt einer Villa, für den anderen als Reihenhaus oder aber auch als Etagenwohnung. Schätzungen zufolge würden etwa vier Fünftel der Bewohner dieses Landes gerne in den eigenen vier Wänden leben. „Der Ehrgeiz auf diesem Gebiet ist enorm“, urteilt Hartmut Kliemt, Professor für Philosophie und Ökonomik an der Frankfurt School of Finance & Management.

Es ist ein Wunsch über die Landesgrenzen hinweg. Die Deutschen, die im echten Leben überwiegend zur Miete wohnen (siehe Kasten), stehen mit ihrer Begeisterung für das Eigenheim keineswegs allein. Immobilienbesitzer zu sein gilt rund um den Erdball als erstrebenswert – auch aus Sicht vieler Staaten.

Heute wie schon in der Vergangenheit fördern zahlreiche Länder den Kauf. Mal sollte wie zu Beginn des 19. Jahrhunderts der Grundbesitz die Bewohner eines Landes in Bürger verwandeln. Später hoffte man darauf, dass Wohneigentum gegen die Versuchungen des Kommunismus immun macht. Hierzulande ist Eigenheimförderung nach wie vor auch ein Synonym für Familienförderung, wie der Soziologe Hartmut Häußermann anmerkt.

Durch die veränderte Altersstruktur der Bevölkerung tritt aber

„Man ist gut beraten, das eigene Haus als Konsumgut zu betrachten.“

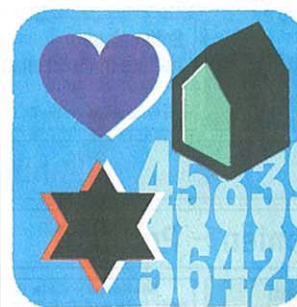
verstärkt ein anderer Aspekt in den Vordergrund: die private Altersvorsorge. In den Vereinigten Staaten, wo die Pflicht zur persönlichen wirtschaftlichen Absicherung zu den Grundüberzeugungen zählt, erlag man dem Charme des Wohneigentumsgedankens sogar so sehr, dass letztlich auch der Mittellose zum Hausherrn werden konnte. Mit fatalen Folgen.

„Eine selbstgenutzte Immobilie ist eine besondere Form des Besitzes“, urteilt Ökonom Kliemt. Denn zu kaum einer anderen Investition hegt der Eigentümer ein so spezielles wie auch vielschichtiges Verhältnis. Das drückt sich nicht zuletzt im Begriff vom Eigenheim aus, in dem Wohneigentum und Heim verschmolzen sind. „Die Bin-

dung an das Haus, das wir selbst bewohnen, ist extrem stark – fast wie in einem Ehevertrag“, stellt Kliemt fest, der sich über die überdurchschnittliche Opferbereitschaft wundert, die Eigenheimkäufer an den Tag legen. Denn sofern sie nicht zu jener Gruppe der Großverdiener zählen, für die der Erwerb eine Investition neben vielen anderen darstellt, legen sich die Käufer über Jahre hinweg fest. Sie sparen, verzichten und schränken sich ein. Nicht nur als Konsumenten stecken sie zurück, weil oft das gesamte Eigenkapital wie auch ein Großteil des monatlich verfügbaren Einkommens ins Haus fließt und nicht anderweitig investiert werden kann. „Ganze Lebensplanungen werden dem Hauskauf radikal untergeordnet“, stimmt der Soziologe Häußermann zu.

Und warum dies alles? Zum einen weil das eigene Haus für Existenzsicherung steht – sofern es gelingt, die Immobilie abzubezahlen. Dann soll sie vor dem Risiko einer Inflation wie vor Armut im Alter schützen. Als Ruheständler keine Miete mehr zahlen zu müssen ist eine große Entlastung. „Das eigene Haus ist wie ein Versprechen: Es ist meins, das nimmt mir keiner“, beschreibt Häußermann

ein Motiv für die Kaufbereitschaft. Er warnt allerdings zugleich davor, auf eine Steigerung des Marktwertes zu spekulieren, und gibt zu bedenken, dass angesichts der demographischen Entwicklung in vielen Regionen schon heute Eigenheimbesitzer kaum Mieter oder Käufer für ihre



Häuser finden. Das ersparte Vermögen steckt dann gewissermaßen im Haus fest. So ist in jüngster Zeit, in der zunehmend für die Immobilie als Baustein der Altersvorsorge geworben wird, auch vom Haus als Altersfalle die Rede. Man sei daher besser beraten, die Immobilie als reines Konsumgut zu betrachten, sagt Häußermann.

Neben der materiellen Absicherung ist auch im 21. Jahrhundert der Kauf eines Eigenheims nach wie vor eine Statusfrage. Die eigene Immobilie wird zum Beweis für ein gelungenes Leben. „Ich kann mir das leisten, ich bin wer“, beschreibt die auf die Themen Wohnen und Umwelt spezialisierte Psychologin Antje Flade das stolze Gefühl des Eigentümers. Nicht nur auf dem Land ist das nach Beobachtung der drei Experten ein nach wie vor wichtiges Motiv. Während in den unteren Einkommensschichten der Erwerb oder Bau eines Hauses den sozialen Aufstieg symbolisiert, zeigen die Vermögenden, dass es zum gewissen Extra wie Designer-Küche und Edel-Badezimmer reicht.

Neben Sicherheit und Status ist das eigene Haus auch Symbol individueller Freiheit und Unabhängigkeit. „Vom Status des Mieters in den des Eigentümers zu wechseln

gilt als Akt ökonomischer Emanzipation“, nennt Häußermann eine weitere Facette. Denn anstatt Miete zu zahlen, wirtschaftet sich der Eigentümer mit jeder Rate in die eigene Tasche.

Kliemt jedoch stimmt der Vorstellung von der eigenen Immobilie als Garant der Freiheit nicht ohne weiteres zu. Grundsätzlich, so hält er dagegen, sei die Kapitalmiete, also der Kredit, eine kompliziertere Angelegenheit als die Wohnungsmiete. Schließlich ist der Mieter weniger gebunden, während das Eigenheim vielen über Jahrzehnte zur Fessel wird – zur selbstgewählten wohlgeordnet. „Der Käufer lässt sich wie Odysseus an den Mast binden“, zieht Kliemt die Parallele zum antiken Helden. Tatsächlich allerdings kann ein Haus bei Bedarf auch vermietet oder verkauft werden. Der Philosophie- und Ökonomikprofessor sieht in der Selbstbindung der Käufer jedoch eine Entlastungsstrategie. Man legt sich fest, um nicht stets aufs Neue die Lebensbahn ändern zu müssen. Psychologin Flade nennt das, „sich verorten“. Sie wie Soziologe Häußermann

„In meinem eigenen Haus kann ich zeigen, wer ich bin und was ich kann.“

mann heben noch einen anderen Aspekt hervor: Wohneigentum ist eines der wenigen Felder, auf denen der Inhaber seine eigenen gestalterischen Fähigkeiten entfalten kann. In einer Mietwohnung ist das immer nur mit Zustimmung und in Maßen möglich. „Im eigenen Zuhause kann ich zeigen, wer ich bin – und was ich kann“, beschreibt die Psychologin den Reiz. Konformität und Standard sind in weiten Kreisen verpönt. Das Eigenheim wird zur Bühne des eigenen Ichs. Als Akt der Selbstvergewisserung deutet Häußermann das Phänomen.

Flade nennt noch einen weiteren Anreiz für den Kauf: mehr Platz. Denn wer kauft, das zeigt die Statis-

Deutschland ist Mieterland

Kein Land der Eigentümer

Wohneigentumsquote in Prozent

Spanien	82
Italien	80
Irland	77
Großbritannien	69
Belgien	68
Österreich	58
Frankreich	56
Niederlande	55
Dänemark	53
Schweden	46
Deutschland	43

Quelle: IWO 10/2008 auf Basis der aktuellsten Daten 2002/2003. F.A.Z.-Grafik Niebel

Der Wunsch ist groß, aber die Realität sieht anders aus: Eigenheimbesitzer sind in Deutschland eine Minderheit. Die im internationalen Vergleich niedrige Quote der Hausbesitzer werten manche Politiker wie auch Vertreter der Immobilienbranche als Beleg, dass Wohneigentum stärker gefördert werden müsse.

„Das ist reine Ideologie“, urteilt der Soziologe Hartmut Häußermann, Professor an der Humboldt Universität in Berlin. Und auch Hartmut Kliemt, Professor für Philosophie und Ökonomik, ist dieses Ansinnen skeptisch. Nicht zuletzt auch deshalb, weil im Einzelfall entschieden werden muss, ob der Kauf einer Immobilie ökonomisch sinnvoll ist. Und zu jeder Beispielrechnung findet sich ein Fachmann, der die Gegenrechnung aufmacht.