

Das Herz des Staates ist die Familie, die kleinste Organisation und doch die größte Stütze. So ein Familienverband bestand früher aus manchmal drei bis vier Generationen.

Das war einmal. Die Industrialisierung im 19. Jahrhundert brachte Millionen Menschen in die Städte - das war die Zeit der größten Wohnungsnot. Wohnungen, nein Wohnhöhlen mit einem Platzangebot von 15 Quadratmetern für vier bis sechs Personen, Kellerräume, feucht und nass, wurden vermietet. Die Landflucht brachte ein Überangebot an Mietern und wurde schamlos ausgenutzt.

Heute können Familien auf zahlreiche Unterstützung durch Staat und Stadt oder Gemeinde hoffen. Was zeichnet eine Familienwohnung der letzten vierzig Jahre aus? Beginnen wir mit der Größe: Eine durchschnittliche Drei-Zimmer-Wohnung in den 60er-Jahren hatte 62 Quadratmeter, ein Wohnzimmer von 16 bis 18 Quadratmetern, ein Elternschlafzimmer von 14 Quadratmetern, ein Kinderzimmer von 6 bis 7 Quadratmetern; der Rest blieb für Küche, Gang und Bad.

In den 70er Jahren wuchs die Drei-Zimmer-Wohnung bereits auf 70 Quadratmeter. In den Achtzigern waren Drei-Zimmerwohnungen unter 75 bis 80 Quadratmeter nicht mehr an den Mann zu bringen. Das Wohnzimmer erreichte 24 bis 28 Quadratmeter Größe und die Kinderzimmer wurden nicht unter 12 Quadratmetern angeboten. Seit den Neunzigern wurden andere Wohnungsgrößen Standard: Wohnzimmer mit 32 Quadratmetern und mehr, Kinderzimmer bis 16 Quadratmeter, Elternschlafzimmer mit 20 bis 22 Quadratmeter waren gefragt.

Aber die Grundstückspreise in der Stadt mit Steigerungsraten von jährlich 5 Prozent ließen den Mietwohnungsbau praktisch erliegen. Immer mehr wurde der Weg zur Eigentumswohnung propagiert. Durch steuerliche Einschnidungen, Wegfall von Abschreibungsmöglichkeiten, höhere Löhne und ein komplizierteres aufwändiges Baugenehmigungsverfahren beschleunigten nun die Gestehungskosten.

Das zwang bereits in den Jahren nach den Olympischen Spielen von 1972 die Stadtväter dazu Wohnraum-Programme aufzulegen. Die Förderung der Familien mit ein bis sechs Kindern wurde massiv ausgebaut, teilweise mit bis zu 75 000 ? Zuschuss. Zinsgünstige Hypotheken mit einem Zins von ein bis drei Prozent Sondermittel des Staates und der Stadt führten zu einer großen Kaufbereitschaft.

Wohnungsbauprogramme, kaum auf dem Markt, wurden nun vergeben. Die Eigentumsbildung nahm ihren Lauf. Modelle wie Wohnraumbeschaffungsprogramme oder das Einheimischen Modell sind wichtige Schritte in der Wohnraumversorgung. Sozialstufen in drei Kategorien für einkommenschwache Familien wurden Vorzeigeprogramme der Politiker in Stadt und Land und sind es bis heute geblieben.

Rolf Rossius ist Sprecher der Arbeitsgemeinschaft freier Münchner Wohnungsunternehmer.

