

Jürgensen, Harald

Article — Digitized Version

Eigentum aus Umwandlung

Wirtschaftsdienst

Suggested Citation: Jürgensen, Harald (1979) : Eigentum aus Umwandlung, Wirtschaftsdienst, ISSN 0043-6275, Verlag Weltarchiv, Hamburg, Vol. 59, Iss. 8, pp. 362-363

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/135342>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



Eigentum aus Umwandlung

Der Anteil der Familien, die im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben, ist in der Bundesrepublik immer noch niedrig, wenn die Verhältnisse in anderen europäischen Ländern mit vergleichbarem Lebensstandard zum Maßstab genommen werden. Auch eine Fortsetzung der hohen Neubautätigkeit mit jährlichen Bestandszugängen von rund 200 000 Eigentümerwohnungen würde bis 1985 die Eigentumsquote nur von rund 37 auf 41 % anheben. Eine Möglichkeit, diese Eigentumsquote rascher zu erhöhen und zugleich die Bildung von Grundeigentum für bisher wenig zum Zuge gekommene Gruppen zu erleichtern, liegt in der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und deren Erwerb durch die bisherigen Mieter.

Von dieser Möglichkeit wird schon verstärkt Gebrauch gemacht, seit die Vorteile der Grunderwerbsteuerbefreiung und der 7b-Abschreibung auch auf Gebrauchtwohnungen ausgedehnt worden sind. Die Einbeziehung von Gebrauchtwohnungen in die steuerlich weitgehend gleichberechtigten Erwerbsmöglichkeiten verbreitert das Angebotsspektrum für den eigentumswilligen Haushalt, senkt die Eingangsstufe, von der ab Eigentum erworben werden kann, und öffnet damit für viele Haushalte überhaupt erst eine realistische Möglichkeit, den Erwerb von Wohnungseigentum in Betracht zu ziehen. Denn nicht nur die Bau- und Bodenpreissteigerungen, sondern auch wachsende Größe und steigende qualitative Ausstattung haben dazu geführt, daß der Preis für Neubauwohnungen, gemessen am Einkommen, ständig angestiegen ist. So mußte der Durchschnittsverdiener, an den bei Gebrauchtwohnungen vor allem gedacht wird, für eine Neubauwohnung Mitte der 50er Jahre den Gegenwert von etwa vier (damaligen) Jahreseinkommen aufwenden. 1979 dürfte der Preis für eine durchschnittliche Neubauwohnung bereits fünf bis acht Jahreseinkommen ausmachen.

In den Ballungsräumen aber mit ihren weit überdurchschnittlichen Mietwohnungsanteilen und großen Sozialwohnungsbeständen kann eine rasche und fühlbare Anhebung der Eigentumsquote nur erreicht werden, wenn auch und mehr Sozialwohnungen umgewandelt und von ihren bisherigen Mietern als Eigentum erworben werden. Eine 1965 gebaute Sozialwohnung würde sich zum Beispiel zum Wiederbeschaffungswert abzüglich zwischenzeitlicher Abnutzung in der Anschaffung auf etwa 75 000 DM stellen und damit für einen Teil der heutigen Mieter finanzierbar sein.

An eben dieser Einbeziehung von Sozialwohnungen in eine breitere Eigentumsbildung entzündet sich jedoch mancher Widerspruch, den es gegen ein ebenso engagiertes „Für“ abzuwägen gilt. Die GEWOS-Kommission sah in ihrem Bericht vor allem drei Vorteile in einer erleichterten Einbeziehung auch von Sozialwohnungen in eine Umwandlung in Eigentumswohnungen und deren Veräußerung an die bisherigen Mieter:

- Einen realistischen Weg, um Fehlsubventionierung von Mietern abzubauen, weil von der Erwartung ausgegangen wird, daß besonders besser verdienende Mieter von einer eingeräumten Erwerbsmöglichkeit ihrer Mietwohnung Gebrauch machen würden.
- Vermögensbildung für breitere Kreise, denen Grundvermögenserwerb bisher praktisch verschlossen war. Hier ist anzufügen, daß bei einem Vergleich von Haushalten mit ähnli-

chen Einkommen solche mit Grundvermögen deutlich andere Spar- und Ausgabenstrukturen entwickeln. Eigentum gibt vermehrt Ansatzpunkte für die Selbst- und Nachbarschaftshilfe, sie erleichtert und verbilligt qualitative Verbesserungen der Wohnung und ihrer Einrichtungen und senkt die Geldkosten ihres Unterhalts. Diese Vorteile – abgesehen von den steuerlichen – konnten Haushalte mit niedrigem Einkommen außerhalb der Ballungsräume in prozentual weit höherem Umfang wahrnehmen. Die Verbreitung der Ansatzmöglichkeiten zum Wohnungserwerb und zur Selbsthilfe in den Ballungsräumen durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ebnet tendenziell die ungleichen Möglichkeiten ein, die sich für vergleichbare Einkommensempfänger bisher ergeben haben.

□ Für die Eigentümer, insbesondere die Wohnungsbaugesellschaften, sind aus dem Verkauf hohe Liquiditätszuflüsse zu erwarten und – in geringerem Umfang – Darlehnsrückflüsse für die öffentliche Hand. Diese Rückflüsse erweitern den Finanzierungsspielraum für wohnungswirtschaftliche Maßnahmen, insbesondere im Bereich der nach dem Gemeinnützigkeitsgesetz reinvestierungspflichtigen Gesellschaften, in deren Hand sich 2,3 Millionen, das sind etwa 35 % aller gebauten Sozialwohnungen, befinden.

Die sachgerechte Diskussion des Für und Wider wird dadurch erschwert, daß spekulative Umwandlungsfälle vor allem von Sozialwohnungen mit erheblichen Härten für die Mieter bekannt geworden sind, die zwar an der Anzahl der vorhandenen oder auch nur der insgesamt veräußerten Sozialwohnungen gering blieben, gleichwohl aber geeignet sind, in verständlicher Reaktion darauf einen ansonsten überwiegend positiv zu beurteilenden Umwandlungsprozeß ungebührlich einzuschränken oder ganz zu unterbinden. Gerade die spektakulären Fälle zeichnen sich dadurch aus, daß nicht vorzugsweise an Mieter, sondern – nach Ablösung der öffentlichen Förderungsmittel – auch an Dritte zu verkaufen versucht wurde, die die Wohnung selbst nutzen wollten und daher ihrerseits ein erhöhtes Interesse hatten, die bisherigen Mieter zu verdrängen. Hierbei wurde versucht, die Unkenntnis der bisherigen Mieter über ihre durch das Mietrecht geschützte Situation auszunutzen. In diesen Verdrängungsfällen treffen die vorgebrachten Argumente gegen die Umwandlung von Sozialwohnungen denn auch weitgehend zu: Schmälerung des Bestandes, erhöhte Aufwendungen der öffentlichen Hand für Ersatzwohnungen oder Wohngeld, Bauherrensубvention und anderes.

Wie so oft liegt der Ausweg nicht in den Extremen. So wie nicht grundsätzlich gesagt werden kann, ob sich im Einzelfall für den Mieter der Erwerb einer umgewandelten Sozialmietwohnung als vorteilhaft erweist, weil hierzu neben objektiven auch subjektive Momente einzubeziehen sind, so läßt sich nicht die generelle Festschreibung der heutigen Sozialwohnungsbestände rechtfertigen. Der sich ohnehin aus technischen Gründen und angesichts der Mieterstrukturen in engen Grenzen haltende Umwandlungsprozeß soll die auch im Bereich der Sozialmieter offensichtlich vorhandene Bereitschaft zur Selbsthilfe aktivieren, ihr mehr Entfaltungsmöglichkeiten bieten, ohne zu sehr in die gewachsenen Sozialstrukturen einzugreifen. Mit dem durch den Verkauf in der Regel – wenn auch viel später – einhergehenden Verlust der sozial gebundenen Wiederbelegungsmöglichkeit nach Ablösung der öffentlichen Förderungsmittel erhält man neben den oben aufgeführten positiven Wirkungen auch eine Stabilisierung der Bewohnerstruktur. Das soziale Absinken von Wohnungsbeständen wird jedenfalls durch das Festhalten von Mietern als Eigentümer ebenso gehemmt, wie es einen konsequenten Abbau der Fehlbelegung fördern würde.

Bei der Wohnungsumwandlung handelt es sich um ein Teilproblem des Wohnungsmarktes. Die sich aus den geringen Zugängen an Mietwohnungen ergebenden Engpässe, besonders in Ballungsgebieten, können nur über ein insgesamt erhöhtes Angebot beseitigt werden. Die Umwandlung vermindert ja nicht den Wohnungs-, sondern den Mietwohnungsbestand mit der Folge, daß der Erwerber als Eigentümer regelmäßig für das Gut „Wohnen“ höhere und damit realistische Ausgaben zu tätigen bereit ist als bisher, weil er Vermögen bildet. Insgesamt wird sich die Gesellschaft rasch darüber klar werden müssen, daß das Gut „Wohnen“ sehr viel teurer geworden ist, als sie sich zur Zeit noch eingestehen will.