

Immobilien | 31.03.2020 | Lesezeit 2 Min.

Das Eigenheim rückt weiter in die Ferne

Wenn in Großstädten Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt werden, hat das für die Mieter manchmal unangenehme Folgen: Sie müssen ausziehen, weil die neuen Besitzer Eigenbedarf anmelden. Die Bundesregierung plant daher ein neues Gesetz, das die Umwandlungsregeln verschärfen soll. Doch das hat einige unerwünschte Nebenwirkungen.

Wohneigentum ist trotz steigender Immobilienpreise in den vergangenen Jahren attraktiv geworden - insbesondere in deutschen Großstädten, denn dort sind die Mieten explodiert. Während die Wohnkostenbelastung für Mieter seit Beginn der Jahrtausendwende stagniert, ist das Wohnen für Eigentümer günstiger geworden (Grafik):

Wohneigentümer in deutschen Großstädten mussten 2004 rund 28 Prozent ihres Einkommens fürs Wohnen aufbringen - 2018 waren es nur noch 21 Prozent.

Wohnkosten für Eigentümer sinken

In deutschen Großstädten entfallen im Durchschnitt so viel Prozent des Einkommens auf das Wohnen



Wohneigentümer: nur jene, die eine Belastung aus Zins und Tilgung tragen
Großstädte: Mehr als 500.000 Einwohner

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2020 IW Medien / iwd

iwd

Doch warum kaufen dann nicht mehr Bundesbürger ein Haus oder eine Wohnung? Dass Deutschland bei der Eigentumsquote deutlich unter dem EU-Durchschnitt liegt, hat vor allem den Grund, dass die Bundesbürger einiges ansparen müssen, bevor der Traum vom Eigenheim in Erfüllung geht:

Rund 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises einer Immobilie müssen angespart werden, um einen Kredit zu bekommen.

Hinzu kommt nun eine weitere Hürde: Das Bundesjustizministerium plant ein neues Gesetz, nachdem die Aufteilung von Wohnungen nur noch mit einer Genehmigung möglich sein soll. Bislang gilt dies nur in sogenannten Milieuschutzgebieten. Die neue Regelung soll nun überall dort eingeführt werden, wo der Wohnungsmarkt besonders angespannt ist – oder anders formuliert: wo die Mietpreisbremse gilt. Und dies ist bereits in mehr als 300 Gemeinden der Fall.

Der Erwerb von Wohnungseigentum wird durch das neue Gesetz erschwert – doch gerade der Immobilienbesitz ist für viele Bundesbürger oft ein wichtiger Teil ihrer Altersvorsorge

Mit dem Gesetz soll verhindert werden, dass Mietshäuser in angespannten Wohnungsmärkten in Eigentumswohnungen umgewandelt werden. Denn die Umwandlung in Privateigentum hat früher oder später oft die Folge, dass Bestandsmietern gekündigt wird und so die Gefahr entsteht, vor allem einkommensarme Haushalte aus den Städten zu verdrängen.

Die geplante Neuregelung klingt deshalb zwar auf den ersten Blick vernünftig, hat aber den Nachteil, dass der Erwerb von Wohneigentum in Großstädten insgesamt erschwert wird. Somit können weniger Menschen an der Vermögensentwicklung im Wohnungsmarkt teilhaben. Doch gerade der Immobilienbesitz bietet vielen Bundesbürgern Sicherheit. Denn die eigenen vier Wände schützen nicht nur vor steigenden Mieten, sondern sind auch ein wichtiger Teil der Altersvorsorge.

Mieter sind bereits gut geschützt

Zudem sind Mieter in Deutschland schon ziemlich gut geschützt: Bei einer Umwandlung der Wohnung in Eigentum gilt in angespannten Wohnungsmärkten bereits eine Sperrfrist von bis zu zehn Jahren, in denen den Altmietern nicht wegen Eigenbedarf gekündigt werden kann.

Sinnvoller wäre es demnach, den Schutz vor Verdrängung mit der Möglichkeit der Eigentumbildung zu verbinden. Mieterhaushalte, die wegen fehlenden Eigenkapitals ihre Wohnung nicht kaufen können, sollten von ihrer Stadt mit Nachrangdarlehen unterstützt werden. Denn durch ein staatliches Nachrangdarlehen erhalten Menschen das notwendige Eigenkapital für den Wohnungskauf. Auch für Städte wäre das finanzielle Risiko geringer, wenn sie nicht selbst die Wohnung per Vorkaufsrecht erwerben und bewirtschaften müssten. In anderen Ländern wie den USA ist diese Praxis bereits weit verbreitet. Doch auch in NRW und Schleswig-Holstein werden bereits Nachrangdarlehen an ärmere Haushalte vergeben, um die soziale Verdrängung zu verhindern.

Kernaussagen in Kürze:

- Während sich die Wohnkostenbelastung für Mieter seit Beginn der Jahrtausendwende nicht verändert hat, ist das Wohnen für Eigentümer günstiger geworden.
- Da für einen Immobilienkredit hierzulande aber rund 20 bis 30 Prozent des Kaufpreises angespart werden müssen, sind nur wenige Bundesbürger Besitzer von Wohneigentum.
- Das geplante Gesetz des Bundesjustizministeriums erschwert den Erwerb von Wohneigentum nun zusätzlich, da die Aufteilung von Wohnungen nur noch mit einer Genehmigung möglich sein soll.