

Stiftung
Warentest

test



2., AKTUALISIERTE AUFLAGE



HANDBUCH HAUS- KAUF

Mit vielen
Besichtigungs-
checklisten

Gebrauchte Immobilien analysieren,
bewerten, finanzieren

INHALTSVERZEICHNIS

TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

Suchen und entscheiden

Ein Haus kaufen

Ein Haus erben

Eine Wohnung kaufen

Warum eine Wohnung und kein Haus?

Wiederaufbau in der Bundesrepublik Deutschland

Besondere Lage in der DDR

Beispiel Berlin

Was ist eigentlich Wohnungseigentum?

Was ist eine Wohnungseigentümergeinschaft?

Wie wird Wohnungseigentum gebildet?

Historischer Exkurs

Mehrfamilienhaus - Umwandlung in Eigentumswohnungen

Das Haus behalten

Weitere Formen des Erwerbs

Der strategische Plan

Warum alt und nicht neu?

Baukultur

Schwächen aufdecken

Ihr Musterfahrplan für das Haus - die Logik der elf Stationen

Was sagt Ihnen der Makler über das Haus?

Den Experten schon vor dem Makler konsultieren

KÄUFERPROFIL UND HAUSSUCHE

Das Käufer-/Bauherrenprofil

Was genau suchen wir?

Und beim Mehrfamilienhaus?

Der Standort

Allgemeine Faktoren

Altlastenkataster und Bodengutachter

Ihr persönliches Profil

Das Gebäude

Konstruktion und Material

Bauen und Sanieren im Denkmal

Brauche ich einen Bodengutachter?

In die Zukunft denken

Was lassen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu?

DIE VERMÖGENSANALYSE

Nüchterne Planung

Großer Kassensturz

Realistische Zeitpläne

Das ist drin: Vermögensanalyse

Analyse mit Weitblick

Die eigene Belastbarkeit

GEBÄUDEDIAGNOSE UND BAUPLANUNG

Die Expertensuche aufnehmen

Die richtigen Partner

Fachwissen für die Kaufverhandlung

Die Erstbesichtigung

Was hält wie lange?

Die Systematische Gebäudediagnose

Schwächen-Stärken-Profil (S-S-P)
Die Zweitbesichtigung – mit dem Experten
Von der Diagnose zur Therapie
Energiebilanz

Fragen der Planung beachten

Was in den Plänen steht
Bestandspläne prüfen
Neue Bestandspläne erstellen
Vom Bestandsplan zum Entwurfsplan
Genehmigungsplanung

Mit welchen Altlasten muss man rechnen?

Bauprodukte

Sachverständige und Experten als Berater

Welche Fachleute helfen Ihnen?
Ist guter Rat teuer?
Was leistet ein Wertermittler?

Massnahmen beschreiben

Wohnen auf dem Land – mit Hindernissen
Gebäuediagnose
Maßnahmenplan und Leistungsbeschreibung
Wie Sie Pläne lesen
Smart Home

Ausschreibung und Angebote

Leistungsbeschreibung
Ausschreibung durch den Fachmann
VOB-gerechte Ausschreibung?
Nebenleistungen und Besondere Leistungen
Zusammenhang von Ausschreibung, Vergabe und
Bauleitung
Muss es der Billigste sein?

Die Vergabe der Arbeiten regeln

Nicht ohne Experten

Bauleitung und Qualitätskontrolle

Bauzeitenplan

Das Bautagebuch

Bauleitung

Qualitätssicherung

Abnahme und Dokumentation

Arten der Abnahme

Mehr als eine Formalie

Die „Hausakte“

Wie greift der Zahlungsplan?

Schlüsselübergabe

Ökologische Aspekte des Bauens

Material und Ressourcen

Energiebilanz

Neue Konzepte der Energieeffizienz

DER EIGENE FINANZIERUNGSPLAN

Bausteine der Finanzierung

Kostengrobschätzung

Eigenkapital

Mehr Eigenkapital oder höheres Darlehen

Noch einmal zu Ihrer Belastbarkeit

Finanzierungsinstrumente

Wer fördert was?

Lastenzuschuss

Erst die Finanzierung, dann das Projekt

SIE WERDEN EIGENTÜMER

Der Kaufvertrag und wichtige Dokumente

Das sollten Sie vor dem Notartermin wissen

Welche Versicherungen sind nötig?

Benötigen Sie einen Rechtsanwalt?

Noch etwas vergessen?

SERVICE

Adressen und Literatur

Adressen

Literatur

Stichwortverzeichnis

TRÄUME, VISIONEN, WIRKLICHKEIT

Phase 1 nennen wir die Orientierungsphase auf dem Weg zur eigenen Immobilie: Für viele Menschen – und auch für Sie – ist das ein lange gehegter Traum, der nun Wirklichkeit werden soll. Und immer mehr Menschen entscheiden sich gegen einen Neubau, sie bevorzugen stattdessen eine bereits vorhandene Immobilie. Doch tragen gebrauchte Häuser, wie alle gebrauchten Gegenstände, die Spuren der zurückliegenden Nutzung in und an sich. Jedes gebrauchte Haus ist ein Haus mit einer eigenen Geschichte. Aber es trägt auch das Potenzial in sich, ein Haus mit Zukunft zu werden. Wie es um dieses Potenzial bestellt ist, wie Ihre eigenen Wünsche mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht werden und wie Sie Ihre eigenen Vorstellungen überhaupt erst klar formulieren können, ist Gegenstand der Orientierungsphase.

SUCHEN UND ENTSCHEIDEN

Wer ein Haus kauft, tut das in der Regel nicht infolge eines spontanen Entschlusses, sondern nach reiflicher Überlegung. Oft sind es geradezu Lebensentscheidungen, die mit dem Hauskauf verbunden sind:

- ▶ die Entscheidung für einen Ort, an dem man dauerhaft leben möchte,
- ▶ die Entscheidung für eine bestimmte Lebensweise und
- ▶ die Entscheidung für eine große finanzielle Investition, die den einen oder anderen Immobilienbesitzer bis an die Grenzen seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führen kann.

Ein Haus kaufen

Solche Grundsatzentscheidungen stehen in unterschiedlichen Lebensphasen an. Manche treffen eine Immobilienentscheidung schon sehr früh, wenn sie ihre berufliche Laufbahn beginnen oder eine Familie gründen. Andere treffen ihre Entscheidung später auf dem Höhepunkt ihrer beruflichen Laufbahn – oder schon mit Blick auf den bevorstehenden Ruhestand. Manchmal ist die Entscheidung für den Hauskauf auch mit einer beruflich bedingten Ortsveränderung verbunden, und oft ist gerade dann das Haus aus zweiter Hand die erste Wahl.

Ein Haus erben

Nicht jeder führt aus eigenem Antrieb die Entscheidung für oder gegen den Immobilienerwerb herbei. Manchmal wird man auch aufgrund einer Erbschaft vor die Frage gestellt: Soll man die ererbte Immobilie selbst nutzen, gegebenenfalls Miterben auszahlen und die Familiengeschichte des Hauses fortschreiben oder das Grundstück samt Haus umgehend wieder loswerden?

Der Erbfall ist kein Ausnahmefall auf dem Weg zur eigenen Immobilie. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Altersvorsorge stieg die Immobilienquote bei den Erblassern jüngst deutlich an. So besitzt heute fast die Hälfte aller Erblasser auch Immobilien, während vor 15 Jahren noch zwei Drittel keine Immobilien zu vererben hatten. Das vererbte Immobilienvermögen überschritt damals nur in jedem fünften Erbfall die Schwelle von 150 000 Euro, mittlerweile immerhin in jedem vierten. In Deutschland, dem einstmals klassischen Mieterland, hat besonders nach dem Zweiten Weltkrieg die „Wirtschaftswunder-Generation“ verstärkt Immobilienbesitz erworben. Entsprechend erhöht hat sich dadurch der Anteil der selbst genutzten Wohnimmobilien. In naher Zukunft wird sich also das Verhältnis der vererbten Vermögensklassen deutlich vom Geld hin zu Immobilien verschieben. Acht von zehn Deutschen werden in naher Zukunft **Immobilien erben** sein.

Der Erbfall ist aber nur scheinbar ein kostenloser Weg zum eigenen Haus. Denn unter Umständen müssen Miterben ausgezahlt werden, wenn man das Haus für sich in Besitz nehmen will. Möglicherweise müssen juristische Probleme ausgeräumt und Lasten übernommen werden, die man dem Haus äußerlich nicht unbedingt ansieht. Und eventuell muss man in ein geerbtes Haus mehr Geld hineinstecken, als es objektiv wert ist – jedenfalls wenn man

von rein wirtschaftlichen Überlegungen ausgeht. Jeder Einzelfall ist anders und muss individuell betrachtet und bewertet werden. Der Erbe eines Hauses steht vor den gleichen Problemen wie der Käufer. Grundsätzlich wird er die gleichen sachlichen Maßstäbe an die **Bewertung der Immobilie** anlegen müssen. Und die gleiche Abfolge an Analyse- und Bewertungsmaßnahmen, die er beim Kauf eines Hauses anwendet, um gegen unangenehme Überraschungen möglichst gefeit zu sein, sollte er auch bei einer geerbten Immobilie einhalten, wenn man entscheiden will, ob sie zum eigenen Haus werden soll oder besser nicht.

Gefühl und Verstand

Einen wichtigen Unterschied gibt es natürlich zwischen dem Kauf eines fremden Wohneigentums und dem Erben einer Liegenschaft, die sich womöglich seit Generationen im Familienbesitz befindet – die emotionale Aufladung eines „Familienerbstücks“. Mag es ein noch so alter Kasten sein, war es das Elternhaus, hat man – ob man will oder nicht – eine besondere emotionale Bindung zu der Immobilie. Man fühlt vielleicht mehr, als es rationale Gründe geboten erscheinen lassen, eine besondere Verpflichtung, sich des Hauses ehrerbietig anzunehmen und vielleicht sogar finanzielle Belastungen auf sich zu nehmen.

Wie schwierig es sein kann, ererbtes Gut zu erhalten, mussten im 19. Jahrhundert auch viele Adelsfamilien erfahren, als die Gebote der wirtschaftlichen Rechnungsführung auch vor der einst privilegierten Aristokratie nicht haltmachten. So hielt beispielsweise die thüringische Adelsfamilie Erffa lange Zeit am Schloss Unterlind (im heutigen Kreis Sonneberg) fest, obwohl die Betriebskosten bereits Mitte des 19. Jahrhunderts die Erträge der zugehörigen Landwirtschaft überstiegen. Die Familie wollte das Schloss an den Herzog von Sachsen-

Meiningen verkaufen, aber der lehnte das Angebot nach einem Wirtschaftlichkeitsgutachten ab. Als Eduard von Erffa das Schloss ein paar Jahre später abermals verkaufen wollte, schrieb ihm sein Bruder Hermann ziemlich ratlos und zugleich mahnend: „Es bliebe nur der Gedanke übrig, Lind aus Pietät für unsere alte, seit drei Jahrhunderten dort ansässige Familie zu erhalten, und da glaube ich nun, dass du ... gewiss nicht dulden wirst, dass irgend ein Fabrikant in dem alten ehrwürdigen Hause Webstühle und Spinnmaschinen aufstellt, damit du jährlich eine Mehreinnahme von 1 500 Mark haben wirst.“ Zwar wurde das Schloss am Ende doch keine Textilfabrik, aber 1890 erwarb mit Gustav Luge ein bürgerlicher Käufer das Anwesen, der sich ein Schloss leisten wollte (und wohl auch konnte).

Entscheidungen in Immobilienangelegenheiten trifft man nicht allein aus dem Bauch heraus – jedenfalls sollte man das nicht tun. Aber die Entscheidung für oder gegen eine selbst genutzte Immobilie wird niemals frei von Emotionen sein. Schließlich will man in diesem Haus wohnen, vielleicht auch arbeiten – und zum Leben gehören Gefühle ebenso wie Verstand. Mag der Verstand auch die Entscheidung für oder gegen eine Immobilie bestimmen: Wenn man sich in einem Haus nicht wohlfühlt, kann der Verstand das Unbehagen nicht schönreden. Manchmal kann es durchaus nützlich sein, dem sogenannten Bauchgefühl zu vertrauen: vor allem dann, wenn es rät, den Verstand kritisch zu schärfen.

Gefühl und Verstand haben beim Erwerb eines Hauses immer nebeneinander ihren Platz. Gut ist es, wenn sie nicht gegeneinander antreten, sondern miteinander arbeiten. Mit anderen Worten: Die Vernunft erwirbt eine Immobilie. Das Gefühl kauft ein Haus.

Eine Wohnung kaufen

Wer vor dem Entschluss steht, sich eine eigene Wohnimmobilie anzuschaffen, wird sich mit unterschiedlichen Bewertungen der verschiedenen Immobilientypen konfrontiert sehen. Und aus den unterschiedlichen Bewertungen werden oft sehr verschiedene Ratschläge abgeleitet. Acht von zehn Deutschen möchten am liebsten im eigenen Heim wohnen. Aber nur vier von zehn haben sich diesen Wunsch bislang erfüllt. Vielen Deutschen – das ergeben Umfragen immer wieder – bedeutet das Häuschen im Grünen die Erfüllung all ihrer Wohnträume und Immobilienwünsche. Manchmal sind das aber sehr romantische Träume, die einer nüchternen Analyse der tatsächlichen **Wohnbedürfnisse** nicht standhalten.

So spricht für eine Wohnung in der Regel zunächst ihre Lage in einem urbanen Umfeld, sofern man auf diese **Urbanität** Wert legt. Bei gleicher Lage spricht für die Wohnung der relativ günstigere Preis gegenüber einem Haus. Die Preisunterschiede zwischen Wohnung und Haus schwinden allerdings. Besonders in den Metropolen wie Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt a. M. und Stuttgart haben sich die Preise für Wohnimmobilien nicht nur verteuert; vergleicht man die Quadratmeterpreise, so musste ein Käufer im Jahr 2020 etwa in Berlin für eine Eigentumswohnung sogar tiefer in die Tasche greifen (4668 Euro pro Quadratmeter) als für ein Haus (4550 Euro pro Quadratmeter). Das teuerste Haus in Berlin erzielte einen Quadratmeterpreis von 9718 Euro, das günstigste lag bei 1575 Euro. Die günstigsten Eigentumswohnungen hingegen waren erst für einen Einstiegspreis von 2654 Euro je Quadratmeter zu haben.

Indes ist auf dem Immobilienmarkt vieles in Bewegung geraten. Ob eine Wohnung wirklich „relativ günstiger“ ist als ein Einfamilienhaus, lässt sich schwer sagen, wenn die

Vergleichbarkeit nicht mehr gegeben ist. Die **Binnenmigration**, der Zuzug in die Ballungszentren, treibt die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in attraktiven Stadtlagen nach oben. Die Entscheidung für eine Eigentumswohnung ist oft durch andere Kriterien bestimmt als den Preis: Die Lage ist der überwiegend entscheidende Faktor; sie wird von den Interessenten in Beziehung gesetzt zu den persönlichen Bedürfnissen, zur beruflichen Perspektive, zum Lebensalter ...

Und nicht zuletzt spielt auch die Frage eine Rolle, ob eine Eigentumswohnung als Wertanlage taugt. Unter diesem letzten Gesichtspunkt kann der Umstand nicht verschwiegen werden, dass Eigentumswohnungen auch als Spekulationsobjekte gehandelt werden, deren Marktpreise weit über die unmittelbaren Nutzungserwägungen hinausgehen.

Warum eine Wohnung und kein Haus?

Nicht immer handelt es sich gleich um Lebensentscheidungen, wie sie mit einem Hauskauf verbunden sind. Aber Entscheidungen grundsätzlicher Natur werden gleichwohl regelmäßig getroffen:

- ▶ die Entscheidung für einen **Ort**, an dem man dauerhaft leben möchte, die Entscheidung für eine bestimmte, womöglich urbane Lebensweise;
 - ▶ die Entscheidung für (oder gegen) eine **große finanzielle Investition**, die den Immobilienkäufer bis an die Grenzen seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit führen kann;
 - ▶ die Entscheidung gegen ein Haus und für die scheinbar **„kleine Lösung“**, eben für eine Wohnung;
 - ▶ die Entscheidung für die **Option „Mobilität“**; eine Wohnung ist weniger „ein Klotz am Bein“ als ein Haus und lässt sich leichter vermieten oder veräußern, wenn man erneut den Standort wechselt;
-

- ▶ die Entscheidung, eine Wohnung als Wertanlage zu kaufen, die man vielleicht nur in einer bestimmten Lebensphase selbst bewohnt und in einer anderen Lebensphase als Renditeobjekt oder für die Altersvorsorge unterhält;
- ▶ die Entscheidung aufgrund der individuellen Situation, der Lage des Objekts, der Infrastruktur und der Erwartungshaltung, die man dem Objekt gegenüber hegt.

Äpfel und Birnen

Aber hieße es mit dem Vergleich von Haus und Wohnung nicht Äpfel mit Birnen zu vergleichen? Genau das hieße es. Doch ist ein solcher Vergleich ja bei Weitem nicht so unsinnig, wie es die Redensart glauben machen will. Bei beiden handelt es sich schließlich um Obst! Es ist sogar sehr nützlich und notwendig, Äpfel mit Birnen zu vergleichen! Wie sollte man sonst herausbekommen, ob der Apfel oder doch eher die Birne das passende Obst für den eigenen Bedarf und Geschmack ist?

Mit anderen Worten: Die Analyse beginnt nicht beim Objekt, sondern beim Käufer, beim Subjekt des Immobilienerwerbs. Hier stellt sich zunächst die Frage nach den Bedürfnissen und den Möglichkeiten des potenziellen Wohnungseigentümers. Wenn klar ist, wonach er sucht und was seine wirtschaftlichen Möglichkeiten erlauben, beginnt die genauere Betrachtung der Objekte, die dafür infrage kommen. Dafür gibt es einen genauen Fahrplan, der in diesem Buch an ausgewählten Beispielen vorgestellt wird.



Reihenhäuser sind juristisch oft Wohnungseigentumsanlagen.



Typisches Etagenhaus aus der Mitte Berlins, erbaut 1879

Glauben Sie nicht, dass die **Diagnose** einer gebrauchten Wohnung weniger Aufmerksamkeit erfordert als die

Diagnose eines kompletten Hauses. Die Untersuchungskriterien sind im Grunde dieselben, und die Diagnoseschritte haben die gleiche Reihenfolge. Manches gestaltet sich nur – wegen der besonderen Rechtsform des Wohnungseigentums – ein wenig komplizierter.

Kaufen statt zu mieten

Deutschland ist das klassische Mieterland. Das selbst genutzte Wohneigentum ist hier – trotz des Aufschwungs in den letzten Jahren – immer noch weniger verbreitet als bei manchen unserer west- und nordeuropäischen Nachbarn. Hierin ist zunächst kein Werturteil zu sehen, sondern lediglich die Beschreibung europäischer Verschiedenartigkeit. Und diese Verschiedenartigkeit hat historische Ursachen. Für Deutschlands besondere Situation erlangen mindestens drei dieser Ursachen besondere Bedeutung.

Die erste Ursache liegt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Nach dem deutsch-französischen Krieg und der Reichsgründung 1871 begab sich Deutschland auf den Weg vom spätfeudalen Agrarland zur Industrienation. Zwischen 1880 und 1900 entstanden die großen industriellen Ballungszentren. Deren Arbeitskräftehunger ließ die Städte explosionsartig anschwellen. Der Wohnungsbedarf wurde überwiegend mit Geschossbauten befriedigt; wegen der Gleichförmigkeit der Bebauung und der hohen Bebauungsdichte sprach man von Mietskasernen. Die zuziehenden Arbeitskräfte hätten weder genügend Fläche vorgefunden, um sich darauf ihre eigenen Häuser zu bauen, noch wären sie dazu wirtschaftlich in der Lage gewesen. Und nicht nur dank der drastischen Zeichnungen Heinrich Zilles sind die oft katastrophalen sozialen und hygienischen Zustände in den großen Mietshauskomplexen bekannt geworden. Auch die Akten der Baupolizeibehörden sind

voller Klagen und behördlicher Eingriffe wegen unerlaubter Überbauung, unzureichender Lüftung, miserabler Sanitäreinrichtungen, nicht genehmigter Gewerbebetriebe und vieler anderer Mängel, die das Leben in den Mietskasernen um 1900 kennzeichneten. Heute, dies sei angemerkt, bilden die einstigen Mietskasernen – sofern sie den Zweiten Weltkrieg unzerstört überstanden haben – oftmals die begehrtesten Wohnquartiere in den Innenstädten, sobald die enge Bebauung entkernt und die Gebäude und Wohnungen saniert und modernisiert sind.



Berlin-Britz, sogenannte Hufeisensiedlung, zwischen 1925 und 1928 entworfen und erbaut von Bruno Taut und Martin Wagner sowie dem Gartenarchitekten Leberecht Migge

Nach dem Ersten Weltkrieg versuchten Architekten, Sozialreformer und fortschrittliche Politiker, dem weit

verbreiteten Wohnungselend mit neuen Ideen zu begegnen. Es war die große Zeit des Siedlungsbaus in aufgelockerter Bebauung und der bautechnischen Experimente.

Wohnungsbaugenossenschaften bildeten ein Gegengewicht zum privaten Haus- und Grundbesitz, der bis dahin den Mietwohnungsbau allein dominierte. Aber auch die Wohnungsbaugenossenschaften und gemeinnützigen Baugesellschaften bauten Mietwohnungen. Sie konnten auch gar nichts anderes bauen, denn für sogenannte Eigentumswohnungen, wie wir sie heute kennen, gab es noch keine rechtliche Grundlage.

Der Zweite Weltkrieg hatte einen beträchtlichen Teil des – schon vor dem Krieg nicht ausreichenden – Wohnungsbestands vernichtet. In den Westzonen waren 1945 von 10,6 Millionen Wohnungen 2,3 Millionen total zerstört, weitere 2,3 Millionen galten als schwer beschädigt. In der sowjetischen Zone waren etwa 10 Prozent der 5,1 Millionen Wohnungen vollkommen vernichtet. Zur angestammten Bevölkerung kamen Millionen Flüchtlinge und Umsiedler aus den deutschen Ostgebieten und dem Sudetenland hinzu, denen Wohnraum zugewiesen werden musste. Der Wohnraummangel war in West wie Ost eine Tatsache.

In dieser Situation standen beide deutschen Staaten vor einer Mammutaufgabe: der Beseitigung der Wohnungsnot und dem Wiederaufbau. Im Westen wurde, was nicht überrascht, diese Aufgabe gänzlich anders gelöst als im Osten.

Wiederaufbau in der Bundesrepublik Deutschland

In den Westzonen gab es für 14,6 Millionen Haushalte nur 9,4 Millionen Wohnungen – Behelfsheime wie Baracken und Gartenlauben eingeschlossen. Fünf Personen teilten sich

statistisch gesehen eine Wohnung, pro Person standen 15 qm Wohnraum zur Verfügung. Die Qualität dieser Wohnräume bleibt bei dieser Statistik außer Betracht.

Der jungen Bundesrepublik standen drei alternative Wege offen, um die Wohnungsbauförderung anzugehen:

- ▶ Förderung über die Bauträger,
- ▶ Förderung über das Gebäude (Objektförderung),
- ▶ Förderung der Mieterkaufkraft (Subjektförderung).

Man entschied sich für den Weg der Objektförderung. Aus Haushaltsmitteln des Bundes wurden zinslose Baudarlehen mit Tilgungsfristen von 30 bis 35 Jahren an private Investoren vergeben. Im Gegenzug verlangte man den Investoren für die Dauer der Förderung eine Sozialbindung ab: Die geförderten Wohnungen durften nur an solche Haushalte vermietet werden, deren Einkommen bestimmte Grenzen nicht überschritt. Anders als bis 1933 war die Förderung nicht mehr nur auf Unternehmen beschränkt, die eine Gemeinnützigkeit langfristig garantierten. Mit diesen Direktsubventionen gelang es innerhalb kurzer Zeit, den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln. Auch im internationalen Vergleich lagen die staatlichen Subventionen für Mietwohnungen und Eigenheime außerordentlich hoch. So war der Anteil der privaten Bautätigkeit im Wohnungsbau schon 1950 groß und stieg in der Folgezeit weiter an: In der Mobilisierung privater Investoren für den Mietwohnungsbau liegt die zweite historische Ursache dafür, dass in (West-)Deutschland nach dem Zweiten Weltkrieg ein dynamischer Mietwohnungsmarkt entstand. Dazu trug auch die flexible Handhabung der Mietpreisbindung bei, die in Deutschland die Marktmechanismen nicht aushebelte. In anderen europäischen Ländern wie beispielsweise Großbritannien führten starre Regulierungen der Wohnungsmieten dazu,

dass sich private Investoren mehr und mehr aus dem Mietwohnungsmarkt zurückzogen und die „Sozialwohnung“ zu etwas Anrüchigem wurde, das ihre Bewohner regelrecht stigmatisierte. Es ist daher wohl kein Zufall gewesen, dass die Brandkatastrophe im Londoner Grenfell Tower, einem 24-geschossigen Wohngebäude aus den 1970er-Jahren, ausgerechnet einen Sozialwohnungsbau zerstörte, obwohl er 2015/16 erst saniert worden war. Offenbar war man bei dieser Sanierung mit Brandschutzvorschriften so nachlässig umgegangen, dass sich ein Wohnungsbrand über die hinterlüftete Fassade mit brennbarer Dämmung auf das gesamte Gebäude ausbreiten konnte. 71 Menschen kamen bei dieser Brandkatastrophe ums Leben.

Eigentumsförderung

1951 begann in der Bundesrepublik Deutschland die Eigentumsförderung. Man erreichte die direkte Förderung der Bauherren, indem man die steuerliche Abzugsfähigkeit von Investitionen in selbst genutztes Wohneigentum einführte. Ein Jahr darauf schuf das **Wohnungsbauprümiengesetz** Grundlagen für eine besondere Form der privaten Vermögensbildung, die dem selbst genutzten Wohneigentum zugutekam. Die in den folgenden 35 Jahren gezahlten Subventionen machten etwa 40 Prozent der Finanzierungsmittel aus, die in dieser Zeit für den Wohnungsbau aufgewendet wurden.

Wohneigentumsquoten ausgewählter europäischer Staaten

Rumänien	95,80 %
Ungarn	91,30 %

Litauen	90,30 %
Polen	84,20 %
Estland	81,70 %
Norwegen	80,30 %
Spanien	76,20 %
Griechenland	75,40 %
Portugal	73,90 %
Belgien	71,30 %
Finnland	71,10 %
Niederlande	68,90 %
Schweden	63,60 %
Dänemark	60,80 %
Österreich	55,20 %
Deutschland	51,10 %
Schweiz	41,60 %

Quelle: eurostat 2020

Im Lauf der Zeit kamen mehrfach neue Förderwerkzeuge zur Anwendung, zum Beispiel wurde die direkte Förderung zugunsten der indirekten Förderung über Steuervergünstigungen nach § 7 b Einkommensteuergesetz zurückgefahren. Ein bedeutsamer Schritt war die Ausdehnung der Förderung auch auf Altbauwohnungen im Bestand. Dadurch verschob sich der Fokus von den bis dahin favorisierten Eigenheimen auf die sogenannten

Eigentumswohnungen. Seit 1996 gab es dann eine neue Art der direkten Förderung, die **Eigenheimzulage**. Sie war eine der größten direkten Subventionen, die in die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums flossen. Gefördert wurden sowohl klassische Eigenheime als auch Wohnungseigentum. Seit 2004 waren Altbauten den Neubauten hinsichtlich der finanziellen Förderung gleichgestellt. Allein in diesem Jahr wurden 11,4 Milliarden Euro als Eigenheimzulage ausgereicht. 2006 wurde die Eigenheimzulage schließlich abgeschafft. Seit 2008 gibt es direkte Förderung im Rahmen der sogenannten **Riester-Verträge**.

Besondere Lage in der DDR

Die Regierung der DDR, die 1952 den „Aufbau des Sozialismus“ beschloss, hatte 1950 das sogenannte Aufbaugesetz erlassen. Mit seiner Hilfe wurde es möglich, Besitzer von Grundstücken zu enteignen, wenn der Staat diese Grundstücke für den Wiederaufbau in Anspruch nahm. Zwar erfolgte die **Enteignung** gegen Zahlung einer Entschädigung, doch lagen diese Entschädigungen regelmäßig unter dem Verkehrswert, den diese Grundstücke unter marktwirtschaftlichen Bedingungen gehabt hätten, und sie wurden überdies auf Sperrkonten deponiert. Somit konnten die enteigneten Grundstücksbesitzer über die Entschädigungen nicht frei verfügen, sondern durften nur minimale Beträge von den Sperrkonten abrufen. Nichtsdestominder hat die Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Vereinigungsprozesses 1990 die Rechtswirksamkeit der Enteignungen nach dem Aufbaugesetz der DDR nie angezweifelt.



§ 14 AUFBAUGESETZ DER DDR VON 1950

- 1 Die Regierung der Deutschen Demokratischen Republik kann Städte, Kreise und Gemeinden oder Teile hiervon zu Aufbaugebieten erklären.
- 2 Die Erklärung zum Aufbaugebiet bewirkt, dass in diesem Gebiet eine Inanspruchnahme von bebauten und unbebauten Grundstücken für den Aufbau und eine damit verbundene dauernde oder zeitweilige Beschränkung oder Entziehung des Eigentums und anderer Rechte erfolgen kann.
- 3 Die Entschädigung erfolgt nach den zu erlassenden gesetzlichen Bestimmungen.

Zur Ideologie des Sozialismus passte weder privater Grundbesitz noch Wohnungseigentum; zwar wurden Eigentümer selbst genutzter Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vergleichbarer Immobilien in ihrem Besitzstand nicht angetastet, sofern nicht der Staat, wie bei grenznahen Immobilien, mittels „Aufbaugesetz“ zugriff. Die Privatbesitzer von Mietshäusern konnten jedoch die Erhaltung ihrer Immobilien aus den staatlicherseits eingefrorenen Mieten bald nicht mehr bestreiten. Der Neubau von Mietwohnungen war Aufgabe des Staates und seiner staatlichen Baubetriebe, auch wenn ein Teil des Wohnungsbestands in „genossenschaftliches Eigentum“ der AWGs (Arbeiterwohnungsbaugenossenschaften) überführt wurde.

Indes forcierte die DDR in weit höherem Maß, als es der regierenden SED ideologisch ins Konzept passte, den Bau

von sogenannten Eigenheimen. Damit wurde nicht nur zusätzlicher Wohnraum geschaffen, es gelang auch, Geldreserven privater Bauherren abzuschöpfen und deren Eigenleistungen zu mobilisieren. Zwischen 1971 und 1989 entstanden 207 679 Eigenheime. Die Bildung von Wohnungseigentum allerdings, wie sie in der Bundesrepublik nach dem Wohnungseigentumsgesetz von 1951 möglich wurde, war in der DDR bis 1990 nicht gegeben. Im wohnungspolitischen Weg der DDR ist der dritte wesentliche Grund für die hohe Mietwohnungsquote in Deutschland zu sehen.



Karl-Marx-Allee (vormals Stalin-allee) Nord, Block C, heutiger Zustand nach Rekonstruktion

Beispiel Berlin

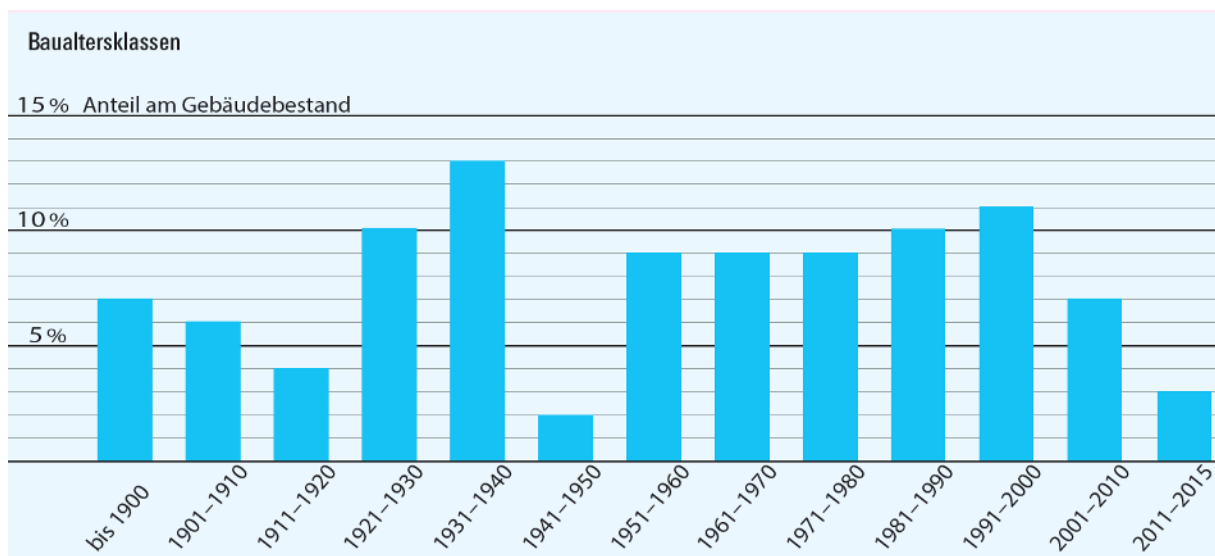
Immobilienverhältnisse, die „typisch deutsch“ sind, treffen in Berlin aufeinander, obwohl und gerade weil die Stadt bis

1990 geteilt war. Hier lässt sich das ganze Spektrum der Wohn- und Eigentumsverhältnisse auf engstem Raum überblicken: von klassischen Villen über Mietskasernen zu luxuriösen Lofts, von traditionellen Reihenhäusern über einstmals futuristisch anmutende Wohnmaschinen bis zu den Großsiedlungen in Großtafelbauweise.

Berlin ist eine Mieterstadt. Der Anteil des selbst genutzten Wohneigentums liegt im gesamten Stadtgebiet bei 14 Prozent. Die Berliner wohnten Ende 2020 in 1 982 800 Wohnungen, die sich auf zirka 330 400 Wohngebäude verteilen. Das sind immerhin rund 20 000 Wohngebäude und 115 000 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Ein beträchtlicher Teil des Wohnungsbestands, nämlich 42 Prozent, ist bereits in den Jahren bis 1950 entstanden. Die meisten dieser Altbauwohnungen stehen in den Bezirken Mitte (einschließlich der alten Bezirke Tiergarten und Wedding), Friedrichshain-Kreuzberg und Charlottenburg-Wilmersdorf. Rund 49 Prozent der Berliner Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 1990 – also im Zeichen der Teilung der Stadt. Aus dieser Zeit stammen auch die typischen Bauten in Großtafelbauweise im Osten der Stadt – oft kurz mit „die Platte“ umschrieben –, die heute ungefähr 14 Prozent des Wohnungsbestands der Hauptstadt ausmachen. In den 20 Jahren nach der Wiedervereinigung entstanden lediglich 9 Prozent des Berliner Wohnungsbestands. Allein diese Gegenüberstellung macht deutlich: Man stößt in Großstädten wie Berlin bei der Wohnungssuche viel eher auf gebrauchte Wohnungen, die mehr als 20 Jahre alt sind, als auf Neubauwohnungen zum Erstbezug.

Wohnungseigentum bedeutete aber auch für Altbauten eine Chance. Wie in anderen Großstädten überlagerten sich dabei wirtschaftliche Interessen, bautechnische Lösungen und soziale Konflikte. Die Hausbesetzerszene war in den

Achtziger Jahren in West-Berlin (ab 1990 auch im Ostteil der Stadt) besonders aktiv. Der großflächige Abriss von Altbauquartieren sollte verhindert werden. Was 1980 die „Schlacht am Fraenkelufer“ für Kreuzberg war, das war zehn Jahre später der Barrikadenkampf in der Mainzer Straße für Friedrichshain: Symbol für den Widerstand gegen Entmietung und befürchtete Edelsanierung und Umwandlung in unerschwingliche Eigentumswohnungen. Den Straßenkämpfern folgten die Bautrupps, die Aufsteiger verdrängten die Aussteiger. 1992 beschrieb die „taz“ die Situation mit der ihr eigenen ideologischen Färbung: „Längst ist die Schickeria lecker geworden auf diese Gegend (...) Keine Fassade, die nicht erneuert würde. Kein Hinterhof, der nicht völlig umgestaltet würde. Statt der gemeinsamen Außenklos nun die individuelle Nasszelle (...) Richtig schick wird es hier und richtig teuer.“ Zwanzig Jahre später sind manche der damals sanierten Wohnungen als Eigentumswohnungen auf dem Immobilienmarkt: „Zum Verkauf steht eine außergewöhnliche Maisonettewohnung, die einen Vergleich mit Wohnungen zum Beispiel im Pariser Montmartre-Viertel nicht zu scheuen braucht“, heißt es in einem Immobilienangebot.



Baualtersklassen des Gebäudebestands am Beispiel Berlin (stadtentwicklung.berlin.de)

Auch weiter im Osten der Stadt hat sich einiges getan; hier war der Nachholbedarf bei der Altbausanierung besonders groß. Mittlerweile sind Friedrichshain und Prenzlauer Berg zu Modequartieren geworden, und Stadtteile wie Weißensee und Pankow werden von Jahr zu Jahr attraktiver. Typisch ist aber auch, dass viele Sanierungen aus den Achtziger- und Neunzigerjahren bereits wieder zu Sanierungsfällen geworden sind, nicht zuletzt weil sich die gesetzlichen Vorgaben für Wärmeschutz und Energieeffizienz seither wesentlich verschärft haben. Nach 1990 standen zudem zahlreiche Plattenbauten in den großen Wohngebieten des Ostens zur Sanierung an. Eine Anzahl dieser Wohnanlagen ist in Wohnungseigentum umgewandelt worden, und die meisten dieser Objekte wurden bereits nach den neuesten Standards saniert. Der Ruf der „Platte“ haftete ihnen weiter an. Der Quadratmeterpreis für eine 22 bis 30 Jahre alte Wohnung liegt je nach Lage und Ausstattung zwischen etwa 980 bis 1 700 Euro.

Was ist eigentlich Wohnungseigentum?

Ein Gebäude ist in der Regel nicht aus einzelnen Wohnungen modular zusammengesetzt (dass es natürlich auch solche Experimentalbauten gab, kann für die hier dargestellten Fragen unberücksichtigt bleiben), sondern ein Ganzes, das nicht ohne Weiteres in kleinere Einheiten, sprich Wohnungen zerlegt werden kann. Eine Wohnung in einem **Mehrparteienhaus**, an welcher der Eigentümer seine Eigentumsrechte ebenso unbeschränkt ausüben könnte, als wäre er Eigentümer eines Hauses, kann es also nicht geben. Die Eigentumswohnung existiert demgemäß nicht real gegenständlich, sondern als Rechtskonstrukt, noch dazu als

historisch gesehen sehr junges Rechtsgebilde. Erst das Wohneigentumsgesetz von 1951 schuf in der Bundesrepublik Deutschland die gesetzliche Grundlage dafür. Seitdem können nicht nur komplette Grundstücke nebst den auf ihnen gelegenen Bauten ihre Eigentümer bekommen, sondern auch Anteile des Grundstücks mitsamt abgeschlossenen Wohneinheiten, die sich in einem auf dem Grundstück gelegenen Gebäude befinden.

Mit diesem Gesetz wurde ein Rechtsgrundsatz des Bürgerlichen Gesetzbuchs durchbrochen, das in § 93 bestimmt:

„Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.“

Es ist völlig klar, dass eine einzelne Wohnung in einem Mehrparteienhaus nicht realiter vom übrigen Haus getrennt werden kann, ohne dass dem Gebäude irreversibler Schaden entsteht. Folglich war nach dem Verständnis des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein Eigentumsrecht an einer Wohnung, das unabhängig vom Eigentumsrecht an dem gesamten Gebäude besteht, nicht denkbar.

Somit schuf das Wohnungseigentumsgesetz von 1951 in diesem Punkt eine völlig neue Rechtskonstruktion, indem es in § 1 Abs. 2 festlegte:

„Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.“

Was umgangssprachlich Eigentumswohnung heißt, muss korrekt und gesetzeskonform eigentlich Wohnungseigentum genannt werden. Diese neue Rechtskonstruktion des Wohnungseigentums hat drei konstitutive Faktoren. Es ist a) Sondereigentum, das b) als solches nur in Verbindung mit

einem definierten Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum existiert, und c) das zugleich das Mitgliedschaftsrecht in einer Wohnungseigentümergeinschaft begründet.



Balkone sind Sondereigentum, aber die konstruktiven Teile wie Bodenplatte und Brüstung zählen zum Gemeinschaftseigentum - mit Konsequenzen für die Sanierung.

Das Miteigentum nach Bruchteilen wird in den §§ 1008-1011 des BGB geregelt. Der kreative Akt der Gesetzgebung von 1951 bestand darin, dem Miteigentum ein bestimmtes Sondereigentum zuzuordnen.