

## 60 Jahre Wohnungseigentum

60 Jahre Wohnungseigentum – eine Aussage, die einigen Lesern nicht so ohne weiteres verständlich sein wird. Gemeint ist nicht das individuelle Wohneigentum, sondern das Wohnungseigentum in der Gemeinschaft, also die gemeinhin bekannten Eigentumswohnungen. Auch in unserem Stadtteil gibt es solche Wohnungen, mal in kleinen Wohneinheiten aber auch in größeren, wie die Wohnungen rund um den Vahrenheider Markt.

**Die 50er Jahre  
– Wohnungseigentum  
gesetzlich geregelt  
und gefördert**

Doch blenden wir zum Jubiläum erst einmal ein wenig zurück, in die Zeit Anfang der 50er Jahre. Hier beginnen die Ursprünge des Wohnungseigentums. In der Nachkriegszeit bestand ein großer Bedarf an Wohnungen. Damals bestimmten noch Gebäuderuinen, provisorisch gesicherte Wohngebäude und Trümmerberge das Bild vieler deutscher Innenstädte. So konzentrierte sich die staatliche Förderung verständlicherweise zuerst auf den Mietwohnungsbau und auch auf den Bau von Einfamilienhäusern. Doch schon bald sah der Staat die Notwendigkeit, weiteres Wohneigentum verbindlich und vorausschauend zu stützen.

Die Grundzüge dazu legte der Gesetzgeber in dem im März 1951 verabschiedeten Wohnungseigentumsgesetz fest und ermöglichte in Deutschland erstmals den Bau und Erwerb von Eigentum „auf der Etage“.



1951 bis 2011: Somit erlebte das Wohnungseigentumsgesetz im letzten Jahr sein 60-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum sollte Anlass sein, die historische Entwicklung des Wohnungseigentums nachzuverfolgen und letztendlich auch einen Ausblick in die Zukunft zu wagen.

Im ersten Jahrzehnt nach der Verabschiedung des Wohnungseigentumsgesetzes bestand kein großes Angebot und wohl auch keine große Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Gründe dafür waren zum einen die Zurückhaltung der Banken bei der Finanzierung und zum anderen zeigte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wenig Interesse. Es gab auch wenig Fördermittel für selbstgenutztes Wohnungseigentum.

Zur damaligen Zeit waren kleine Wohnungen in mehrheitlich drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Satteldächern in Zeilenbauweise typisch für die ersten Wohnungseigentumsanlagen, die obendrein nur selten eine Größe von 100 Wohneinheiten überstiegen. Die Kaufpreise lagen seinerzeit im mittleren Marktsegment. Die Eigentumswohnungen wurden hauptsächlich von Selbstnutzern erworben.

**Die 60er und 70er Jahre  
– Wohnungseigentum  
expandiert**

Erst in den 60er und 70er Jahren wuchs die Zahl der Eigentumswohnungen langsam aber stetig, und es wurde auch in größeren Dimensionen geplant und gebaut.

Das wird z. B. auch an der Wohnungseigentumsanlage am hiesigen Vahrenheider Markt deutlich, die mit über 150 Wohn- und Gewerbeeinheiten Anfang der 70er Jahre konzipiert und gebaut wurde.

Auch entstanden Großwohnsiedlungen als Wohnungseigentumsanlagen, die in einzelnen Fällen sogar mehr als 500 Wohneinheiten aufwiesen (z. B. das Ihmezentrum in Hannover-Linden). Zu der Zeit galten große Wohnungseigentumsanlagen mit Aufzügen, Schwimmbad, Sauna, Gemeinschafts- und Partyräumen, Müllschluckern und Parkhäusern als modern und hoch komfortabel. Doch Mitte der 70er Jahre kippte diese Entwicklung. Die Ästhetik der Hochhäuser wurde zunehmend abgelehnt.

## 60 Jahre Wohnungseigentum

### Die 80er Jahre – Wohnungseigentum staatlich gefördert

In den 80er Jahren änderte sich die Situation auf dem Markt der Eigentumswohnungen. Es zeichneten sich zwei Entwicklungen ab. Zum einen entstanden Wohnungseigentumsgemeinschaften durch die Umwandlung von älteren Miet- in Eigentumswohnungen und zum anderen kauften sich vermehrt private Kapitalanleger in Wohnungseigentümergeinschaften ein, um Steuern zu sparen oder aber um für das Alter vorzusorgen. Hinzu kam, dass der Staat den Bau von Wohnungseigentumsanlagen mit Bauherren-, Steuer- und Abschreibungsmodellen förderte, insbesondere für Gutverdiener.

### Die 90er Jahre – Wohnungseigentum in der Kritik

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde in den 90er Jahren für Unternehmen, Wohnungsgesellschaften und privaten Hauseigentümern eine gängige Methode, um finanzielle Liquidität und steigende Renditen zu erzielen. Das hatte zur Folge, dass sich ein Teil der umgewandelten Wohnungsanlagen zu stabilen Wohnungseigentumsanlagen entwickelten, andererseits aber Wohnanlagen aufgrund von Wertverlusten und fehlender Liquidität zu sogenannten „Schrottimobilien“ generierten. Unter aktiver Beteiligung einiger Banken und Bausparkassen haben Vermittler seit den 90er Jahren ca. 300.000 Kleinanlegern überteuerte Eigentumswohnungen verkauft. Die Gerichtsprozesse von Kleinanlegern gegen diese üblen Machenschaften sind in einigen Fällen bis heute noch nicht abgeschlossen.

### Ab dem Jahr 2000 – Wohnungseigentum immer begehrt und attraktiver

Ab dem Jahr 2000 hat sich das Wohnungseigentum rasant entwickelt. Nach dem Mikrozensus 2008 besitzen die privaten Haushalte 6,4 Mio. Eigentumswohnungen, das sind in etwa 16 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Vor dreißig Jahren waren es gerade einmal geschätzte 1,5 Mio. Wohnungen. Die Zahl der Eigentumswohnungen hat sich vervierfacht. Mögliche Ursachen für den Boom könnten sein: Vielfältige Entwick-

lung; neben Stadthäusern gibt es Doppelhäuser und Reihenhauserzeilen als Konzept des Wohnungseigentums. Zentrumnahes Wohnen in der Stadt und Familien- oder Mehrgenerationenwohnprojekte sind gefragt. Ältere Menschen kaufen sich zunehmend Eigentumswohnungen in Seniorenresidenzen.



### Fazit und Ausblick

Soweit die Historie des Wohnungseigentums. Zum Abschluss noch ein kurzes Fazit und ein Blick in die Zukunft des Wohnungseigentums beginnend mit der Frage: 60 Jahre Wohnungseigentum – eine Erfolgsgeschichte? Experten, wie Fachjuristen und Dienstleister, bejahen dies grundsätzlich. Das Wohnungseigentumsgesetz ist aus ihrer Sicht schlank und hat sich bewährt. Dafür aber ist die Rechtsprechung zum Gesetz umso umfangreicher. Manche sagen auch ketzerisch: Eine Spielwiese für Juristen.

Leider ist bis heute für den Verwalter von Wohnungseigentum kein Qualifikationszeugnis erforderlich. Für die Wohnungseigentümer ist es somit nicht ganz einfach und mit erheblichen Risiken verbunden, den für ein Wohnungsobjekt geeigneten Verwalter vertraglich zu verpflichten. Auch bietet das Wohnungseigentumsgesetz der Wohnungswirtschaft Freiraum bei der Gestaltung und Gründung des Wohnungseigentums (z. B. zwangsläufige Übernahme der Verwaltung vom Bauträger). Hier sind gesetzliche Regelungen unbedingt erforderlich und notwendig.

Leider räumt der Gesetzgeber dem Wohnungseigentum und deren Regelung nicht den gewünschten Stellenwert ein. Gesetzliche Bestimmungen sind rar. Reformen brauchen einfach zuviel Zeit. Das muss sich ändern.

*Uwe Mischnick*

#### Literatur:

- *Wohnen im Eigentum e. V. (Hrsg.): 60 Jahre Wohnungseigentum. Unbekannt und unbeachtet, Bonn 2011 (ISBN 978-3-00-034691-0).*
- *Dietmar Treiber: Zum 60. Geburtstag – ein Forderungskatalog, Die Zeit, Artikel vom 19.03.2011*
- *Deutscher Bundestag, Drucksache 17/6186: Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu 60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz.*
- *Bundestags-Drucksache 17/6288: Interview mit Frau Wagner zur Antwort der Bundesregierung auf Kleine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen zu 60 Jahre Wohnungseigentumsgesetz.*
- *J. Bärmann, E. Pick: Wohnungseigentumsgesetz, 17. Auflage, Beck, München (ISBN 3-406-37700-9).*