WM
Wohnungswirtschaft & Mietrecht

10/09

62. Jahrgang
Heft 10 · Oktober 2009
S. 553–612
Erscheinungsort Berlin

Beiträge

H. Blank: Zuweisung der Ehewohnung

M. J. Schmid: Vertragsabschlussgebühr in AGB

S. Feßler / St. Roth: Kostenmieterhöhung wegen unwirksamer Renovierungsklausel

J.-U. Hinder: Grunderwerbsteuer und Mietgarantie

R. Sotelo / K. Hähndel: Niedrige Eigentumsquote als Wohlstandsindikator

Mietrecht

Rechtsgrundlose Endrenovierung (BGH – nur Leits. mit Anm. Ernst)

Feuchtigkeitsschäden (AG Hamburg - St. Georg)

Vereinbarung der Wohnfläche (AG Nienburg)

Abgenutzte Badewanne (AG Hannover)

Biofilm in der Wasserleitung (AG Münster)

Nutzerwechselgebühr (AG Kirchhain)

Heizkostenabrechnung (AG Coesfeld)

Haushaltsnahe Dienstleistungen (AG Charlottenburg)

Staffelmiete im Altmietvertrag (BGH)

Kündigungsverzichtsklausel bei Studentenbude (BGH)

Novelle des ZVG; Baukostenvorschuss (BGH)

Mietzahlungsklage im Urkundenprozess (BGH)

Schuldvorwurf der schweren Brandstiftung (BGH)

Wohnungseigentum

Gesteigerte Treuepflichten; Kfz-Stellplatz (OLG Düsseldorf)

Gebrauchsregelung durch Stimmenmehrheit (OLG Hamm)

Änderung des Abrechnungsschlüssels (OLG Düsseldorf)

Aufrechnung gegen den Wohngeldanspruch (OLG Hamm)

Kosten des vom Verwalter beauftragten Rechtsanwalts (BGH)

Streitwertfestsetzung; Abberufung des Verwalters (OLG München)

Inhalt

Beiträge

H. Blank,
Die Zuweisung der Ehewohnung anlässlich der Scheidung – Mietrechtliche Anmerkungen zu § 1568a BGB – 555

M. J. Schmid,
Vertragsabschlussgebühr in Allgemeinen Geschäftsbedingungen 558

S. Feßler / St. Roth,
Wirksamkeit einer Kostenmieterhöhung bei öffentlich gefördertem Wohnraum wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel 560

J.-U. Hinder,
Grunderwerbsteuer und Mietgarantie 565

R. Sotelo / K. Hähndel,
Niedrige Eigentumsquote als Wohlstandsindikator – Theorie und empirische Evidenz 567

Gesetzgebung und Verordnungswesen 574

Bücher und Publikationen 575

Statistik 577

Aus juris PraxisReport 578
C. Theesfels zu AG Hamburg – Aufwendungsersatz nach Mängelbeseitigung durch den Mieter

U. Börstinghaus zu LG Landau/Pfalz – Inhalt einer Modernisierungsmieterhöhungserklärung

Mietrecht

Fristsetzung gemäß § 281 Abs. 1 BGB (BGH) 580

Wertersatzanspruch des Mieters nach Schönheitsreparatur-leistung aufgrund unerkannt unwirksamer Endrenovierungsklausel (BGH – nur Leits. mit Anm. Ernst) 581

Bauphysikalische Wohnungsbeschaffenheit; Aufstellen großer Möbel an den Außenwänden; Feuchtigkeits-schäden; Heizen und Lüften (AG Hamburg - St. Georg) 582

Mietvertragliche Vereinbarung der Wohnfläche; Flächenangabe in der Vermietungs-Annonce; Flächenangabe in der Betriebskostenabrechnung (AG Nienburg) 584

Mangel der abgenutzten Badewanne der Mietwohnung (AG Hannover) 585

Entstehung und Ablagerung sog. Biofilms in den Trinkwasserleitungen der Mietwohnung (AG Münster) 586

Betriebskostenabrechnung; Nutzerwechselgebühr im preisgebundenen Wohnraum (AG Kirchhain) 586

Betriebskostenabrechnung; Gesamtaufstellung der erfassten Verbrauchseinheiten aller Heizkörper in der Liegenschaft (AG Coesfeld) 586

Betriebskostenabrechnung; Aufgliederung der Anteile für haushaltsnahe Dienstleistungen (AG Charlottenburg) 587

Wirksamkeit der zeitlich unbeschränkt formularmäßig vereinbarten Staffelmiete im Altmietvertrag (BGH) 587

Wirksamkeit eines formularmäßig vereinbarten zweijährigen Kündigungsverzichts über eine Studentenbude (BGH) 587

Kündigungsrecht des Erstehers bei vor der Novelle des ZVG geleistetem Baukostenvorschuss des Mieters; Aufhebung der §§ 57c und 57d ZVG (BGH) 590

Mietzahlungsklage im Urkundenprozess nach rügeloser Annahme der Wohnung trotz anfänglicher Mängel (BGH) 591

Erhöhung des Gastarifs; Preiserhöhung; Billigkeitskontrolle; Erfordernis einer Beweiserhebung (hier) durch Zeugenvernehmung (BGH)Prozessrecht; Erfordernis eines Schlichtungsverfahrens nach Landesrecht Hessen; Zahlungsanspruch (BGH) 592

Ausschluss aus der Wohnungsbaugenossenschaft; Rechtsmittelbeschwer der Genossenschaft im Rechtsstreit um die Wirksamkeit des Ausschlusses (BGH) 596

Zum Schuldvorwurf der schweren Brandstiftung; Wurf eines Feuerwerkskörpers durch ein geöffnetes Fenster in die Wohnung (BGH) 597

Wohnungseigentum

Gesteigerte Treuepflichten im Verhältnis der Wohnungs-eigentümer; Räumungs- und Herausgabeverlangen einer inzwischen überbauten vordem offenen Sondernutzungsfläche; Kfz-Stellplatz (OLG Düsseldorf) 597

Gebrauchsregelung über eine Sondernutzungsfläche durch Stimmenmehrheit im Einzelfall; Nutzungsmöglichkeit als Fluchtweg (OLG Hamm) 599

Änderung des Abrechnungsschlüssels der Kosten der Müllbeseitigung und der individuellen Wasserversorgung; Erfordernis einer Vorbefassung der Wohnungseigentümerversammlung (OLG Düsseldorf) 600

Ausschluss der Aufrechnung gegen den Wohngeldanspruch; Notgeschäftsführung (OLG Hamm) 603

Vorrangige Kostenerstattung der beklagten Wohnungs-eigentümer für den vom Verwalter im Beschluss-anfechtungsverfahren beauftragten Rechtsanwalt bei Mehrfachvertretungen Einzelner (BGH) 605

Streitwertfestsetzung; Einzelinteresse eines Wohnungs-eigentümers bei Streitigkeiten über Abberufung und die Beendigung eines Verwaltervertrages (OLG München) 606

Entscheidungen in Kurzfassung 608

Korrekturhinweis:

WuM 9/09 S. 512:

In der Spalte „§ 144 ZPO“ zu BGH, 17. Juli 2009 V ZR 95/08 heißt die Fundstelle richtig WuM 2009, **538**

Jahres-Einbanddecken

Einzelbestellungen Einbanddecken 1988–2008 sind noch möglich

(je 10,50 € zzgl. Versand).

Flächen um langfristig ungenutzte Flächen, welche nicht den aktuellen Anforderungen des Mietermarktes entsprechen, ist von vornherein davon auszugehen, dass die statische Vier-Monats-Grenze zum Erreichen einer Vermietung unrealistisch ist. Darüber hinaus ist das Leerstandsrisiko am konkreten Markt zu untersuchen, notfalls unter Heranziehung von Sachverständigen. Hierbei trifft die Finanzverwaltung die Darlegungs- und Beweislast, weil bei Verträgen zwischen fremden Dritten regelmäßig davon auszugehen ist, dass sich Leistung und Gegenleistung ausgewogen gegenüberstehen. Bei veralteten Flächen in einem Markt mit hohem Leerstandsrisiko ist von deutlich längeren Fristen bis hin zur Unvermietbarkeit auszugehen. Da zudem regelmäßig für die Mietgarantie ein den Mietgarantiebetrag nicht vollständig deckendes Entgelt entrichtet wird, liegt insofern das Vermietungsrisiko und -interesse auf der Veräußererseite.

III. Fazit

Entscheidend ist, ob die Veräußererseite den Abschluss einer Mietgarantievereinbarung zur Vorbedingung für die Übertragung des Grundstücks macht. Dies wird regelmäßig nicht der Fall sein, da die Veräußererseite im Hinblick auf das damit verbundene wirtschaftliche Risiko regelmäßig kein Interesse an der Vereinbarung eines Mietgarantievertrages haben wird. Dementsprechend muss die Einbeziehung einer einzig im Interesse des Erwerbers liegenden Vereinbarung in die grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage ausscheiden. Sollte im Einzelfall die Vereinbarung einer Mietgarantie als Entgelt zum Erwerb des Grundstücks vereinbart sein, ist anhand der konkreten Marktsituation des Grundstücks die Frage der Angemessenheit des Entgelts für die Mietgarantieleistung zu untersuchen, wenn sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine Unangemessenheit ergeben sollten.

Prof. Dr. Ramón Sotelo, Honorarprofessur Immobilienanlageprodukte an der Bauhaus-Universität Weimar
B.Sc. Konstantin Hähndel, Student an der Bauhaus-Universtität Weimar

Niedrige Eigentumsquote als Wohlstandsindikator – Theorie und empirische Evidenz

1 PROBLEMSTELLUNG UND THEORIEANSÄTZE

1.1 Einleitung

Die im europäischen Vergleich in Deutschland niedrige Eigentumsquote ist seit Jahrzehnten ein beständiger Impulsgeber für Stoff politischer und immobilienwirtschaftliche Diskussionen. Deutschland ist gemeinsam mit der Schweiz ein „Mieterland".[1] Überwiegend wird diese Tatsache eher als Defizit wahrgenommen, denn als Marktresultat akzeptiert. Diese Sichtweise ist möglicherweise der Tatsache geschuldet, dass die Mehrheit der deutschen Bevölkerung Umfragen zur Folge gerne in den eigenen vier Wänden wohnen möchte – dies aber nicht tut![2] Die Politik versucht seit Jahrzehnten mit verschiedensten Initiativen die Eigentumsquote zu erhöhen. Direkte und indirekte Maßnahmen wie die Konsumgutlösung des selbstgenutzen Wohneigentums, die Förderung des Bausparkassenwesens, die lange währende Eigenheimzulage und jüngst die Einbeziehung des selbstgenutzen Wohneigentums in die Förderung der Riester-Rente sollen Anreize schaffen mehr Haushalten Wohneigentum zu ermöglichen. Die erwünschten Erfolge bleiben dabei stets weit hinter den Erwartungen zurück. Die Debatte um eine angemessen Wohneigentumsquote erhält vor dem Hintergrund der US-amerikanischen Immobilienkrise, der eine weiter stark anwachsenden Eigentumsquote voran ging, eine neue Dimension.

Generell sind die initiierten Fördermaßnahmen auf güterwirtschaftliche Ansätze gestützt, die sich auf das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage beziehen. Das Angebot an Wohneigentum sollte ausgeweitet werden, um es möglichst breiten Bevölkerungsschichten zugänglich zu machen. Zusätzlich soll durch neu geschaffene Eigentumswohnungen mittels Sickerungseffekten der gesamte Wohnungsmarkt entlastet werden.

In dem hier vorgestellten Ansatz steht nicht die güterwirtschaftliche Betrachtung von Angebot und Nachfrage im Mittelpunkt der Überlegungen, sondern die Transaktionsform (Kauf oder Miete) selbst wird aus einer finanzierungstheoretischen Perspektive betrachtet.

Bei der statistischen Analyse werden bewusst nur die Daten aus den alten Bundesländern verwendet, weil aufgrund einer Reihe von historisch bedingten Besonderheiten die Eigentumsquoten in den neuen Bundesländer und Berlin stets geringer waren. Daher beschränkt sich die Betrachtung nur auf die zehn westdeutschen Bundesländer ohne Berlin. Eigentumsquoten sind in ihrer Veränderung recht träge. Ausnahmen finden sich in politisch bedingten Transformationsprozessen wie Mieterprivatisierungen einiger Mittel- und Osteuropäischer Länder belegen.

1.2 Güterwirtschaftlicher Ansatz

Beginnend mit dem Investitionskreislauf einer Immobilie verwendet ein Investor sein Kapital, um eine Immobilie zu erwerben oder sie zu errichten. Nach Baufertigstellung bzw. Kaufabschluss kann er als Eigentümer über die Nutzungsmöglichkeiten, die die Fläche pro rata temporis erbringt, verfügen. Er kann beispielsweise einem Dritten die Fläche zur Nutzung mittels Vermietung überlassen, was wirtschaftlich einem Verkauf der Nutzungsmöglichkeiten entspricht, oder er nutzt die Fläche selbst.[3] Im Falle einer Vermietung kommt es nicht zu einer Übereignung der Flächen selbst, sondern zu der der Nutzungsmöglichkeiten mittels kreditärer Überlassung der Fläche. Es handelt sich wirtschaftlich betrachtet um den Verkauf von Nutzungsmöglichkeiten und rechtlich um die Übergabe des Besitzes an der Fläche mittels Vermietung an den Mieter.[4]

Diese scheinbar triviale Beschreibung der Immobiliennutzung beinhaltet die Identifikation der nutzbaren Fläche als Gut. Das angebotene Gut ist dabei nicht die Immobilie selbst, sondern die Nutzung der Fläche pro Zeiteinheit. Diese Handelbarkeit von Flächennutzungsmöglichkeiten kann als rein güterwirtschaftlicher Sachverhalt betrachtet werden, womit Aussagen über Angebot und Nachfrage möglich sind.

---

1) Schrader Stiftung, Zur Wohnsituation, 2008.
2) Vgl. GdW, Positionen und Forderungen zum Wohneigentum,1992, S. 8.
3) Vgl. Schulte, K.-W., Immobilienökonomie, Band I, 4. Aufl. 2008, S. 11.
4) Vgl. Schmoll, F., Basiswissen Immobilienwirtschaft, 2005, S. 25.

Zumindest kurzfristig ist das Angebot eine feste Größe, die dem gesamten Bestand eines Marktes entspricht. Das Angebot umfasst alle nutzbaren Flächen, also bezugsfreie wie vermietete. Flächennutzungsmöglichkeiten werden unabhängig davon angeboten, ob sie genutzt werden oder nicht. Würde sich das Angebot nur auf frei verfügbare Flächen beziehen, würde der wesentliche Teil des Angebots verschleiert werden.[5] Wohnungen mit Nutzer werden sowohl angeboten wie nachgefragt. Gute Gründe sprechen dafür, dass das Angebot auch langfristig unelastisch ist.[6]

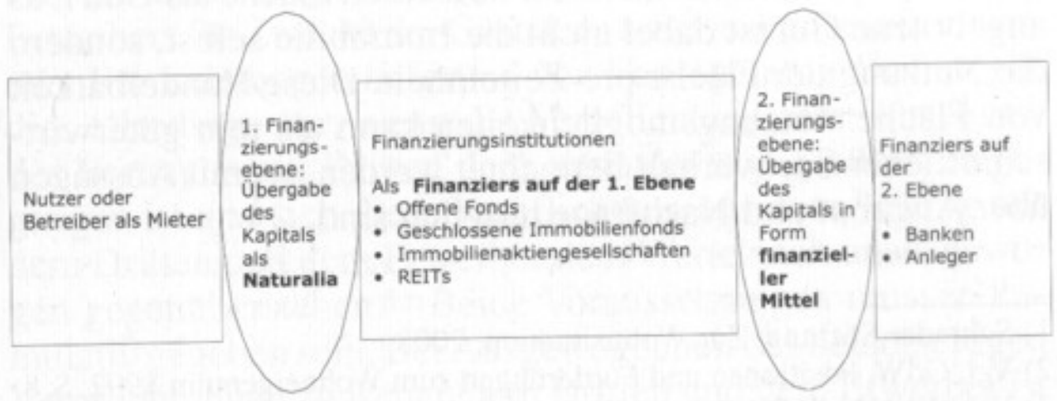
Die Nachfrage nach Wohnraum ist einkommens- und preiselastisch. Je höher das Einkommen in einer Volkswirtschaft ist, desto elastischer ist die Nachfrage. Auch reagieren Mieter relativ höherer Einkommen innerhalb einer Volkswirtschaft regelmäßig preiselastischer als solche, die eher am Existenzminimum agieren. Die Anpassung der Fläche an die Einkommenssituation kann in der Regel individuell nicht sofort erfolgen bzw. hängt von den jeweiligen Lebensumständen und Einkommensperspektiven der Mieter ab und erfolgt normalerweise zeitverzögert und sprunghaft. Aggregiert betrachtet, ist die Nachfrage jedoch auch kurzfristig preiselastisch. Empirisch zeigt sich, dass in Ballungsräumen, also in verdichteten Räumen die Einkommen überdurchschnittlich hoch sind.

Um den güterwirtschaftlichen Ansatz zu komplettieren, ist die von Eekhoff[7] in Deutschland propagierte Filtering-Theorie, die ursprünglich von Ratcliff[8] entwickelt wurde, zu nennen. Der Filteringansatz segmentiert den Wohnungsmarkt nach Ausstattungsstandard, Lage und Baualter und zeigt die Zusammenhänge zwischen den Teilsegmenten auf. Sollte sich die Nachfrage eines Teilsegmentes verändern, hat dies unmittelbar Einfluss auf die anderen Teilsegmente des Marktes.[9] Da die Sickerungseffekte für die hier behandelten Sachverhalte von untergeordneter Bedeutung sind, wird auf eine vertiefte Darstellung verzichtet.

1.3 Finanzwirtschaftliches Marktkonzept

Für die Übereignung der Nutzungsrechte erhält der Vermieter als Gegenleistung eine monatliche Zahlung in Form des Mietzinses. Es entsteht ein Schuldverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Der Vermieter übergibt dem Mieter die Wohnfläche, im Gegenzug schuldet der Mieter die monatliche Mietzahlung. Dieser Vorgang kann als eine Finanzbeziehung zwischen Mieter und Vermieter interpretiert werden, bei der der Kapitalbetrag der Finanzierung als Naturalia (die Wohnung) vom Vermieter an den Mieter kreditär übergeben wird. Diese Art der Finanzierung bezeichnen wir als Finanzierung der ersten Ebene. Zugleich wird der Vermieter selbst finanzielle Mittel für Erwerb oder Bau der Wohnung aufgewendet haben und diese Investition mit Eigen- und Fremdkapital finanziert haben. Diese (klassische) Form der Immobilienfinanzierung, bei der das Kapital in Form finanzieller Mittel übergeben wird, bezeichnen wir als Finanzierung auf der zweiten Ebene.[10] Der finanzwirtschaftliche Ansatz differenziert zwei Finanzierungsebenen: Eine erste Ebene, in der die Übergabe der Naturalia erfolgt, eine zweite für die Übertragung der Finanzmittel.

Abbildung 1: Differenzierung Verschiedene Ebenen in der Immobilienfinanzierung



Quelle: Eigene Darstellung

Auf der zweiten Eben erfolgt üblicher Weise eine Finanzierung durch Eigen- und Fremdkapital. Doch auch in der ersten Ebene kann zwischen Eigenkapital- und Fremdkapitalfinanzierung unterschieden werden. Zwar suggeriert die reine Vermietung, dass auf der ersten Ebene der Finanzierung im Falle einer Vermietung nur mit Fremdkapital finanziert wird, doch übersieht diese Betrachtung, dass erst die renovierte und eingerichtete Wohnung für den Mieter Nutzen stiftet. Die vom Mieter selbst vorzunehmenden Aufwendungen (von der Renovierung bis zur Einrichtung), die für eine Bewohnbarkeit als notwendig erachtet werden, stellen seinen Eigenkapitalanteil an der Finanzierung dar. Lediglich bei Hotelnutzungen ist von einer reinen Fremdfinanzierung auf der ersten Ebene auszugehen. Ob man eine Fläche mietet oder selbst nutzt, kann man in die Frage umformulieren, wie man eine Flächennutzung optimal finanziert.

1.3.1 EK oder FK für eine optimale Finanzierung

Die Frage nach der optimalen Finanzierung ist von grundlegender Bedeutung in der Betriebswirtschaftslehre. Finanzierungspostulate sind bilanziell betrachtet horizontaler oder vertikaler Natur. Während horizontale Finanzierungspostulate eine Relation zwischen Aktiv- und Passivposten der Bilanz herstellen, werden bei vertikalen Finanzierungspostulaten Beziehungen unterschiedlicher Passivpositionen zueinander und unabhängig von der Aktivseite betrachtet. Beispielsweise besagt die Goldene Bilanzregel als horizontale Finanzierungsregel, dass eine Fristenkongruenz zwischen Aktiv- und Passivposten herrschen sollte. Entsprechend sind kurzfristige Finanzierungsmittel nur kurzfristig zu binden. Langfristige Anlagegüter sollten langfristig finanziert werden. Ein Unternehmen sollte sein Anlagevermögen demnach möglichst aus Eigenkapital und Umlaufvermögen mit Fremdkapital finanzieren.[11] Dieser Grundsatz lässt sich durch die Identifizierung von Eigen- und Fremdfinanzierung auf der Ebene der Nutzung übertragen. So könnte argumentiert werden, dass bei längerer Wohndauer Eigentum gebildet werden sollte und bei kürzerer Wohndauer die Anmietung von Vorteil wäre. Zwar könnte ein Teil des Nutzerverhaltens mit diesem Finanzierungspostulat erklärt werden, doch bleibt der Aspekt der Finanzierungskosten vernachlässigt. Eigenkapital ist definitionsgemäß teurer als Fremdkapital, was eine Präferenz für die Finanzierung mit Fremdkapital unabhängig von der Laufzeit der Finanzierung suggeriert.

Eine weitere horizontale Finanzierungsregel entstammt der Transaktionskostentheorie. Die Transaktionskostenökonomik untersucht die bei der Übertragung von Verfügungsrechten entstehenden Kosten der Transaktion.[12] Zentrale Überlegung ist dabei die Suche nach einer optimalen Transaktion in Abwägung, ob man eine Leistung oder ein Gut besser in Eigenleistung erbringt oder alternativ über den Markt beschafft. Die unterschiedliche Höhe der Transaktionskosten dient als Maß der Entscheidungsfindung. Ist es möglich Waren, Kapital oder eine Dienstleistung mit relativ niedrigen Transaktionskosten über den Markt zu beschaffen, sollten diese auch dort bezogen werden. Ist eine Leistung hingegen sehr spezifisch und individuell, wird die Verfügbarkeit am Markt entsprechend gering ausfallen, womit bei Beschaffung der Leistung über den Markt hohe Transaktionskosten anfallen. Schlüsselkriterium für die optimale Beschaffung ist demnach die Spezifität

5) Vgl. Sotelo, R., Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, 2001, S. 19.
6) Sotelo, R.,1998, S. 129 ff.
7) Vgl. Eekhoff, J., Wohnungs- und Bodenmarkt, 2006.
8) Vgl. Ratcliff, R., Urban Land Economics, 1949.
9) Vgl. Lidwina, K.-B., u. a., Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2005, S. 178.
10) Vgl. Sotelo, R., Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, 2001, S. 66.
11) Vgl. Ditges, J., Arendt, U., Bilanzen, 11. Auflage, 2005, S. 383.
12) Vgl. Horsch, A., u.A., Institutionenökonomie, 2005, S. 105.

der nachgefragten Güter sowie die Marktliquidität. Eingangsbedingungen dieses Ansatzes sind das Vorhandensein von beschränkter Rationalität der beteiligten Individuen und das opportunistische Verhalten der Akteure.[13]

Williamson überträgt im Jahre 1988 die transaktionskostenökonomischen Überlegungen auf die Frage nach der optimalen Finanzierung. Williamson argumentiert, dass eine optimale Finanzierungsstruktur in Abhängigkeit von der Spezifität beantwortet werden kann. Er unterscheidet Güter spezifischer Art, die nur beschränkt drittverwendungsfähig sind, und solche Güter, die eher unspezifisch sind und dadurch leicht weiterveräußert werden können. Williamson postuliert, dass Fremdkapital zwar grundsätzlich kostengünstiger als Eigenkapital ist, mit steigender Spezifität der finanzierten Aktiva jedoch keine Fremdfinanzierung mehr angeboten wird bzw. dann die Finanzierungskosten übermäßig ansteigen. Ab einer bestimmten Spezifität wird also eine Grenze erreicht, ab der die Transaktionskosten so hoch ausfallen, dass eine Finanzierung mit Eigenkapital die günstigere Variante ist.[14]

Ein einfaches Beispiel macht Williamsons Ansatz nachvollziehbar. Es ist einfacher ein Bankdarlehen für ein Mehrfamilienhaus in guter Lage zu erhalten als für ein Laborgebäude in dezentraler Lage, welches individuell auf bestimmte Forschungszwecke zugeschnitten ist. Sollte es überhaupt zu einer Finanzierung für das Laborgebäude mittels Bankdarlehen kommen, werden die Kapitalkosten entsprechend hoch ausfallen. Die Bank bewertet für den Fall einer Insolvenz des Kreditnehmers die Möglichkeit einer Drittverwertung des Objektes. Das Mehrfamilienhaus würde sich zu Marktpreisen verhältnismäßig einfach weiterveräußern lassen. Das Risiko des spezifischen Gebäudes ist dagegen um ein Vielfaches höher, da die Drittverwendungsfähigkeit gering ist. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Kapitalkosten und auf die Finanzierungsbereitschaft aus.

Der Finanzierungsansatz von Williamson kann auf die Fragestellung der optimalen Finanzierung auf der ersten Ebene, der Ebene der Überlassung von Flächen bezogen werden. Für unspezifische Flächen ist die Finanzierung der Nutzung mit Fremdkapital günstiger. Für spezifische Flächen findet sich regelmäßig kein Vermieter, so dass auf eine Eigenkapitalfinanzierung bzw. Selbstnutzung ausgewichen werden muss. Demnach ist der Kauf einer Villa in peripherer Lage durch ihre Spezifität günstiger als eine Anmietung. Für die klassische Standard-Mietwohnung in einem Mehrfamilienhaus ist die Mietnutzung oder, anders formuliert, eine Fremdkapitalfinanzierung auch dauerhaft preiswerter.

Abbildung 2: Finanzierungsform nach Spezifität der Flächen

Charakteristik der Flächen	Finanzierungsform	Entspricht der Nutzungsform auf der Ebene der Naturalia
spezifisch	Eigenkapitalfinanzierung	Kauf
unspezifisch	Fremdkapitalfinanzierung	Mieten

Quelle: Eigene Darstellung

Aus der dargestellten finanzwirtschaftlichen Perspektive kann der in Deutschland dominierende Mietmarkt neu evaluiert werden. In Deutschland befindet sich ein Großteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Von den bundesweit fast 39 Mio. Wohnungen befinden sich ca. 20 Mio. in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten.[15] Bei der Frage der Spezifität einer Wohnung kommt es dabei nicht nur auf die Eigenschaften der Wohnung selbst, sondern auch auf den jeweiligen Wohnungsmarkt insbesondere auf seine inhärente Liquidität an.

1.4 Wohlstand und Fremdfinanzierung

Die in Deutschland vorherrschende Vermietung von Wohnungen kann auch in einem volkswirtschaftlichen Kontext betrachtet werden. Die Finanzierung durch Fremdkapital impliziert stets die Möglichkeit einer Kapitalbeschaffung über Dritte, respektive den Kapitalmarkt. Grundvoraussetzung für eine Mittelbeschaffung ist folglich die Existenz eines funktionierenden Kapitalmarktes. Deutschland zählt im internationalen Vergleich wie auch innerhalb der EU zu den wohlhabenden Industrienationen und verfügt über einen hoch entwickelten Kapitalmarkt.

Die volkswirtschaftliche Bedeutung eines Kapitalmarkts für die wirtschaftliche Entwicklung eines Landes ist in verschiedenen Vergleichsstudien aufgezeigt. Untersucht wurde beispielsweise von der Weltbank – sowohl für Entwicklungsländer wie Industrienationen – das Verhältnis zwischen der Summe der Bankbilanzen in den Volkswirtschaften und deren Pro-Kopf-Einkommen.[16] Ohne Ausnahme verfügen alle entwickelten Volkswirtschaften über einen effizienten und funktionierenden Finanzsektor. Die Entwicklungstiefe des Kapitalmarktes ist dabei ausnahmslos ein aussagekräftiger Indikator für Wohlstand. Nachgewiesen wurde, dass der Anteil der Marktkapitalisierung des Fremdkapitals am BIP eine hohe Korrelation mit der Wirtschaftskraft der jeweiligen Volkswirtschaft aufweist.

Im internationalen Vergleich entscheiden sich Nachfrager wohlhabender Volkswirtschaften eher zum Mieten, als dies in ärmeren Volkswirtschaften der Fall ist. Dieser Zusammenhang, auf den Sotelo 2001[17] hingewiesen hat, steht nicht im Widerspruch zu Beobachtungen, dass andererseits ein individuell hohes Pro-Kopf-Einkommen stark mit der Eigentumsquote korreliert[18] und der Wohlstand eines Haushaltes bei der Eigentumsentscheidung eine Schlüsselrolle[19] spielt. So fragen innerhalb einer Volkswirtschaft Haushalte höherer Einkommen regelmäßig spezifische Wohnformen nach. Auch können mietrechtliche[20] wie steuerliche Regulierungen Einfluss auf die Eigentumsquote haben.

In Deutschland dominiert der Mietmarkt, der einerseits eines funktionsfähigen Kapitalmarktes auf der zweiten Ebene der Finanzierung bedarf, zugleich aber auch selbst Ausdruck eines funktionsfähigen Kapitalmarktes auf der ersten Ebene ist. Während volkswirtschaftlich betrachtet Wohlstand mit hoher Fremdfinanzierung auf beiden Ebenen der Finanzierung einher geht, bilden innerhalb einer Volkswirtschaft insbesondere Haushalte mit höherem Einkommen Eigentum.

1.5 Bevölkerungsdichte und Eigentumsmärkte

Die Bevölkerungsdichte könnte – und dies bestätigt sich in der anschließenden empirischen Betrachtung – einen doppelten Einfluss auf die Eigentumsquote haben. So korreliert einerseits das BIP pro Kopf mit dieser Dichte und andererseits ist Dichte auch Voraussetzung für liquide Märkte mit der Folge, dass relativ mehr Wohnungen in dicht besiedelten Gebieten drittverwendungsfähig sein sollten. Szenarien prognostizieren weiterhin eine Rückurbanisierung in die Kernbereiche von Ballungsräumen mit hoher Wirtschaftskraft[21], was die

13) o.V. Wirtschaftslexikon, Band 11, 2006, S. 5680.
14) Vgl. Sotelo, R., Kauf oder Miete?, 1996, S. 679.
15) Vgl. GdW, Daten und Trends 2007/08.
16) Vgl. Mohsin, S., Abdelhak, S., Financial Development and Economic Growth, 2000.
17) Vgl. Sotelo, R., Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, S. 90.
18) Vgl. Deckl, S., Krebs, T., Wohnsituation privater Haushalte, 2004, S. 224.
19) Vgl. Jones, L., Central Prediction of Housing Tenure Transition Models, 1995, S. 66.
20) Vgl. Werczberger, E., Home Ownership and Rent Control in Switzerland, 1997, S. 339.
21) Vgl. Raumordnungsprognose 2020/2050 des BBR, Band 23, 2001, S. 14.

Prognose zulässt, dass die Bedeutung der Vermietung von Wohnungen künftig auch bei seitwärtsgerichteter Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens zunehmen sollte.

Ballungszentren werden als die wirtschaftlichen Motoren der Wirtschaft gesehen. Das Leistungsniveau von europäischen Metropolregionen liegt im Schnitt rund 20% über dem Durchschnitt westlicher Volkswirtschaften. Dabei ist die Produktivität in den Kernstädten am höchsten und nimmt nach Außen gehend in den Agglomerationsgürteln stetig ab.[22]

2 DATENGRUNDLAGE

2.1 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Zielsetzung der regionalen Eingrenzung ist es, eine möglichst hohe Aussagekraft für eine entsprechend hohe Anzahl an Regionen zu treffen.

Historisch betrachtet ging es in den Nachkriegsjahren sowohl in den Gebieten der ehemaligen DDR als auch in den Regionen der Bundesrepublik primär darum, die vorherrschende Wohnungsnot zu lindern. Die Eigentumsbildung entwickelte sich in den Nachkriegsjahren politisch bedingt dagegen sehr unterschiedlich. In der DDR privilegierte die sozialistische Zentralverwaltungswirtschaft das Volks- und genossenschaftliche Eigentum gegenüber dem Privateigentum. Dies sowie die schlechte wirtschaftliche Gesamtsituation führten zu einer Konzentration auf den industriellen Geschossmietwohnungsbau.[23] Als mögliche Eigentumsobjekte verblieb nur der Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei auch hier eine Verteilung von Nutzungsrechten nach der planwirtschaftlichen Methode der Zuweisung erfolgte. Von einem Gesamtbestand in der DDR von damals 7 Mio. Wohnungen entfielen rund 4,7 Mio. auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Davon bestand gut die Hälfte aus industriell gefertigten Mehrfamilienhäusern. Die restlichen 2,3 Mio. Wohnungen befanden sich in Ein- und Zweifamilienhäusern, die sich größtenteils in desolatem Zustand befanden.

Erst seit der Wiedervereinigung konnte sich die Privatisierung des Wohnungsbestandes entwickeln. Fiskalische Anreize und hohe Investitionen sowie die intensive Eigentumsförderung ermöglichten eine deutliche Belebung und den damit einhergehenden Anstieg der Eigentumsquote in den neuen Bundesländern. Aufgrund der erläuterten Rahmenbedingungen ist der Eigentumsmarkt in den östlichen Bundesländern nicht mit den gewachsenen Marktstrukturen der westlichen Bundesländer zu vergleichen und ist daher nicht Bestandteil der Untersuchung.

In den alten Bundesländern hat sich die Zahl der Wohneinheiten in den Jahren von 1956 bis 1987 nahezu verdoppelt. Kontinuierliche Fertigstellungszahlen im Wohnungsbau und die in den 60er und 70er Jahren verhältnismäßig günstigen Objektpreise ließen gerade in dieser Periode die Eigentumsquote beständig ansteigen.[24] Auch die Wohnungspolitik hat seit Bestehen der Bundesrepublik das Ziel, Wohneigentum auch breiten Bevölkerungsschichten zu ermöglichen. So wurden über die Jahre zahlreiche Maßnahmen zur Förderung des Eigentums eingeführt und viele auch wieder außer Kraft gesetzt. Ein stabiles Wachstum der Eigentumsquote über die Jahre hinweg ist das Resultat.

2.2 Faktoren Einkommen und Dichte – Datenermittlung

Für die notwendigen Daten des Faktors Einkommen wurde im Hinblick auf eine möglichst detaillierte regionale Gliederung auf das Datenmaterial des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder“ zurückgegriffen.[25] Einschränkungen sind gegeben, als auf Kreisebene als verwertbarer Kennwert nur das Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen je Einwohner verfügbar ist bzw. berechnet wird. Andere Kennwerte, wie Bruttonationaleinkommen oder Primär- bzw. verfügbares Einkommen können aufgrund ihrer ausschließlichen Berechnung auf Landesebene nicht aufgenommen werden. Mit dem Bruttoinlandsprodukt kann dabei der gebräuchlichste Indikator der Gesamtrechnung mit in die Untersuchung einfließen.

Das BIP wird als Einkommensindikator verwendet.[26] Während das BIP pro Kopf bis auf der Kreisebene verfügbar ist, wird die Eigentumsquote lediglich auf der übergeordneten Ebene der Anpassungsschichten berechnet. Um beide Faktoren auf die gleiche Raumeinheit zu bringen, wurde das arithmetische Mittel des BIP aus den Kreisen in einer Anpassungsschicht ermittelt. Der Faktor Bevölkerungsdichte wurde der öffentlich zugänglichen online-Datenbanken der Statistischen Landesämter entnommen und in das Modell übertragen.

2.3 Datengrundlage zur Eigentumsquote

Für die Eigentumsquote als relevantes Vergleichskriterium werden ebenfalls möglichst detailierte Datensätze benötigt. Angesichts der hohen Relevanz der Eigentumsquote sowie des großen politischen Gewichts der diesbezüglichen Diskussion überrascht die veraltete Substanz der Daten und deren Qualität. Angaben zu Gebäuden und Wohnungen bzw. deren Eigentumsverhältnisse können aus keinem amtlichen Register abgeleitet oder entnommen werden. Die Erhebung der Eigentumsquote ist in Deutschland Aufgabe des Statistischen Bundesamtes bzw. der Statistischen Landesämter. Dabei fungiert die Bundesbehörde als organisierendes und analysierendes Organ, die direkte Befragung fällt in den Aufgabenbereich der Landesämter. Diese verfügen konkret über drei Instrumente für die Bestimmung der Eigentumsverhältnisse: die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und den Mikrozensus (MZ).

2.4 Amtliche statistische Instrumente

Der Mikrozensus ist das primäre Instrumentarium der Datenerhebung der amtlichen Statistik, da er auf Grund seines hohen Stichprobenumfangs auch auf kleinräumiger Ebene über eine ausreichende Stichprobenzahl verfügt. Jedoch ist der Datenbestand veraltet, da die Basisdaten aus der letzten Kompletterhebung des Jahres 1987 stammen. Seither wird dieser Bestand anhand der Bautätigkeitsstatistik und einer stichprobenartigen Gebäude- und Wohnungszählung mit geringem Umfang fortgeschrieben. Diese Fortschreibung garantiert jedoch keine qualitativ hochwertigen Daten. Letztmalig wurde 2001 im Rahmen der alljährlichen Mikrozensuserhebung 1% der Wohnbevölkerung direkt oder postalisch befragt. Dies entspricht einem Stichprobenumfang von bundesweit ca. 800.000 Personen in ca. 390.000 Haushalten. Der Fragenkatalog besteht aus einem Grundprogramm und einem kontinuierlich wechselnden Ergänzungsprogramm, das alle vier Jahre auch Fragen zu den Wohn- und Eigentumsverhältnissen enthält. Zuletzt wurde im Jahr 2006 das für die Eigentumsverhältnisse relevante Ergänzungsprogramm abgefragt. Die Qualität und Vollständigkeit der Aussagen wird durch die für die meisten Fragen bestehende Auskunftspflicht sichergestellt. Rechtliches Rahmenwerk bildet das Mikrozensusgesetz von 1996.[27] Erfasste Personen sind damit verpflichtet den Fragenkatalog vollständig und korrekt zu beantworten.[28]

---

22) Vgl. Müller, U., Volkswirtschaftliche Bedeutung von Ballungsräumen, 2006, S. 66.
23) Vgl. Kühnde-Büning, L., Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 2005, S. 92.
24) Vgl. GdW, Wohneigentum in Deutschland,1992, S. 19.
25) Vgl. Statistische Ämter der Länder, Reihe 2 Kreisergebnisse Band 1, 2006.
26) Vgl. Bofinger, R., Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, 2007, S. 317.
27) Mikrozensusgesetz, auch Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte vom 17. Januar 1996.
28) Timm, U., Wohnsituation in Deutschland 2006, 2008, S. 113.

Der Mikrozensus hat als kleinste Einheit in der Erhebung die Auswahlbezirke. Diese Bezirke werden auch als „Klumpen" bezeichnet. Ein Klumpen besteht aus durchschnittlich neun Wohneinheiten. In dieser Einheit werden alle Haushalte und Haushaltsmitglieder erfasst. Aus der Menge aller Auswahlbezirke wird entsprechend eine 1% Stichprobe an Haushalten gezogen, die dann befragt wird. Durch ein Rotationsverfahren wird die Stichprobenauswahl so durchmischt, dass alle vier Jahre ein Viertel der Haushalte ausgetauscht wird.

2.5 Wohneigentumsquote und Wohneigentümerquote

Die Wohneigentumsquote ist definiert als der Anteil an allen Haushalten, der im selbst genutzten Wohneigentum wohnt. Somit dienen laut dieser Definition die Haushalte als maßgebende Einheit. Die Variation des Wortlautes zwischen (Wohn-)Eigentumsquote und der (Wohn-)Eigentümerquote erklärt sich dabei aus den betrachteten Mengen. Bei der Eigentumsquote ist es die Zahl der Privathaushalte, bei der Eigentümerquote dient die Gesamtmenge an Wohnungen als Grundlage. Der Anteil der Wohnungen, die nicht vermietet, sondern von Haushalten selbst bewohnt wird, ist die Eigentümerquote.

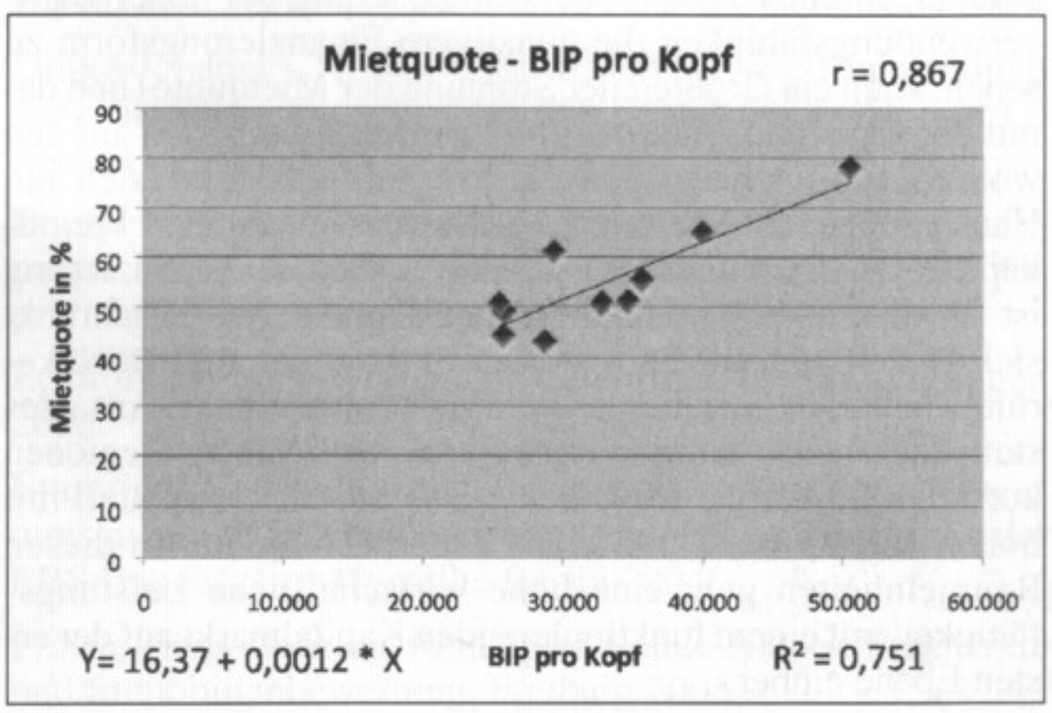
Die haushaltsbezogene Eigentumsquote ist der eigentliche Richtwert, jedoch wird dieser häufig mit der Eigentümerquote gleichgesetzt, da diese leichter zu ermitteln ist. Der Werteunterschied von Eigentumsquote ist im Vergleich zur Eigentümerquote nur marginal.[29] Da Eigentümerhaushalte normalerweise größer sind als Mieterhaushalte – so wohnen beispielsweise Familien weitaus häufiger in den eigenen vier Wänden als Singles oder kinderlose Paare –, sagt die Quote zunächst nichts über den Anteil der im Eigentum wohnenden Personen aus. Die amtliche Statistik verwendet ausschließlich haushaltsbezogene Werte. Das Forschungsinstitut Emiprica veröffentlichte 2004 eine Studie, in der sie nach eigenen Berechnungen eine personenbezogene Eigentumsquote mit 52% für das gesamte Bundesgebiet und mit 53% für das frühere Bundesgebiet ermittelt. Diese Werte sind deutlich höher als die haushaltsbezogene Quote von rund 43% im Jahr 2003. Auf Grundlage dieser Berechnung kann formuliert werden, dass gut die Hälfte der deutschen Bevölkerung in Wohneigentum wohnt.

3 EMPIRISCHE ERGEBNISSE

3.1 Analyse auf Landesebene

Eine erste Untersuchung erfolgt auf Landesebene. Auf Basis der vorhergegangenen Argumentation wurden nur die westlichen zehn Bundesländer aufgenommen. Dabei gibt es erhebliche Unterschiede zwischen den Strukturen der Flächenstaaten einerseits und der Stadtstaaten andererseits. Trotz der groben Vergleichsstruktur lassen sich erste Ergebnisse ableiten. Es besteht eine deutlich positive Korrelation mit einem Bestimmtheitsmaß von $R^2 = 0{,}75$ zwischen der Mietquote und dem Pro-Kopf-Einkommen (BIP).

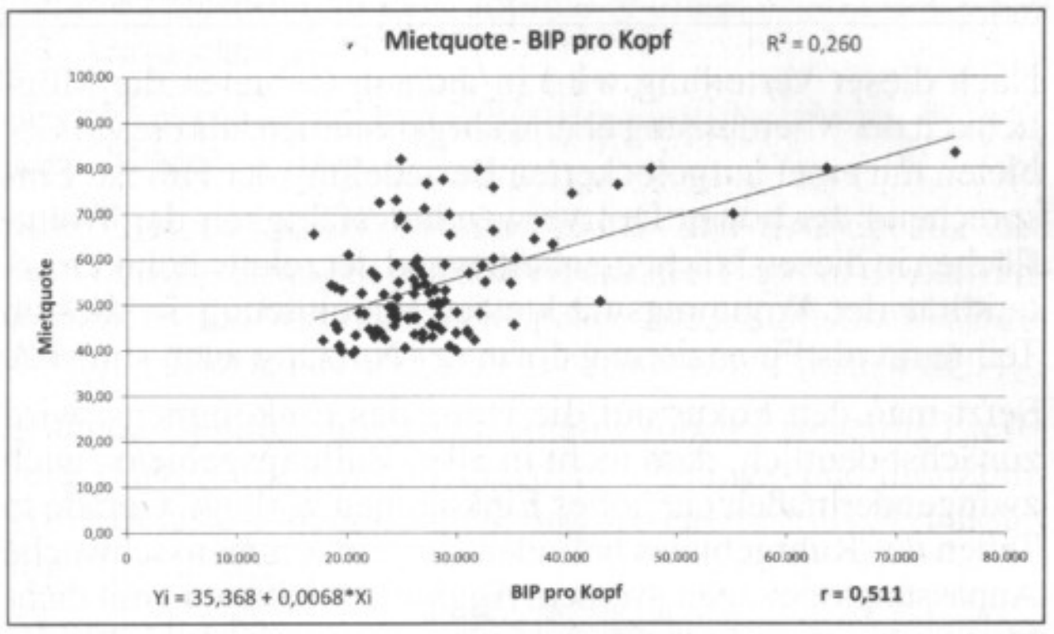
Abbildung 3: Mietquote auf Bundeslandebene



3.2 Analyse auf Ebene der Anpassungsschichten

In Zusammenarbeit mit dem Thüringer Landesamt für Statistik konnte trotz der zuvor erwähnten Problematik in der Datenverfügbarkeit eine Analyse auf Basis der Anpassungsschichten durchgeführt werden. Die für die Untersuchung herangezogenen Anpassungsschichten haben eine durchschnittliche Bevölkerungszahl von rund 690.000 Einwohnern. Diese Ebene ist ausreichend, um strukturelle und demographische Besonderheiten abzugrenzen und Aussagen über den Anteil an Eigen- und Fremdfinanzierung verschiedener Regionen zu formulieren. Für die Primärkriterien „BIP pro Kopf" und „Bevölkerungsdichte" ergab sich eine äußerst breite Varianz, die von einem Maximaleinkommen im Stadtkreis Frankfurt am Main in Höhe von 75.341 Euro bis hin zum einkommensschwächsten Gebiet Bottrop/Recklinghausen mit 17.033 Euro pro Einwohner reicht. Ebenso erstreckt sich der Wert der Mietquote von einem Maximum von 60,5% in der Region „LK Altenkirchen/Westerwald, Rhein-Lahn-Kreis" hinunter zu einem Minimum von 16,6% im Stadtkreis Frankfurt am Main. Für die Gesamterfassung der 104 Anpassungsschichten ergibt sich die in Abbildung 4 ersichtliche Verteilung.

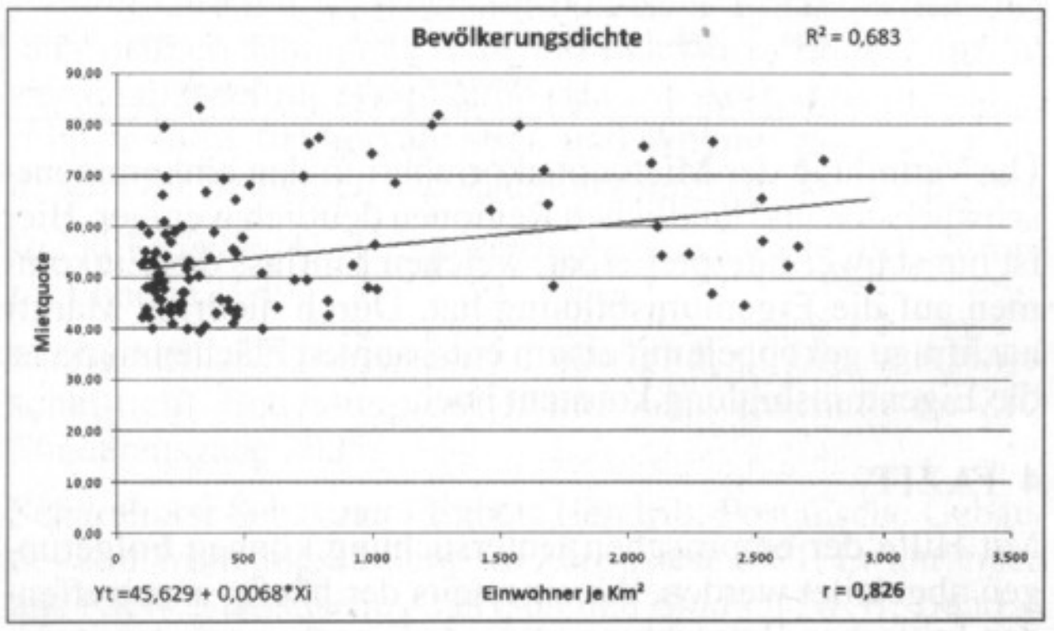
Abbildung 4: BIP pro Kopf für das gesamte Untersuchungsgebiet



Bei einer immer noch ausgeprägten Korrelation schwächt sich die lineare Ausprägung deutlich ab. Das R^2 beträgt nur noch 26%. Ins Gewicht fällt vor allem die breite Masse an Regionen mit mittleren Einkommensstrukturen. Konstant wirken nach wie vor einkommensstarke Ballungsräume, die ihre Aussagefähigkeit allein aufgrund ihrer geringen Anzahl nicht durchsetzten können. Aus der Analyse lassen sich deutlich die einkommensstarken Gebiete als die Flächeneinheiten ableiten, in denen Mieterhaushalte dominieren.

Die Verteilung der Bevölkerungsdichte wird von der hoch verdichteten Region des Stadtkreises Stuttgart angeführt, Schluss-

Abbildung 5: Bevölkerungsdichte für das gesamte Untersuchungsgebiet

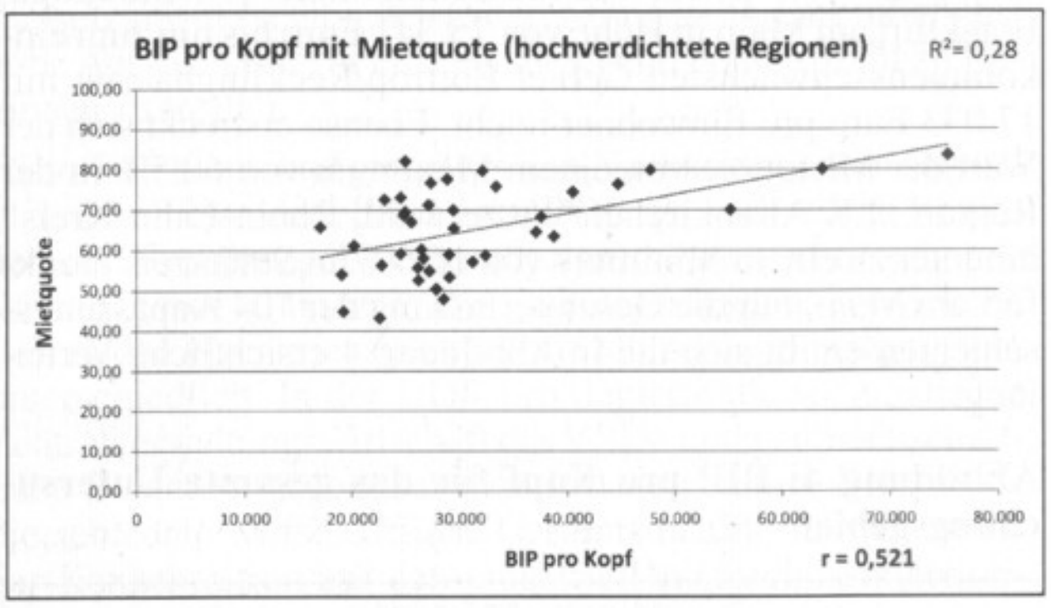


29) Vgl. Empirica Studie, Wohneigentumsquote in Deutschland, 2004, S. 3.

licht bildet die strukturschwache Region Oberpfalz-Nord. Beim Vergleich zwischen Bevölkerungsdichte und den Eigentumsverhältnissen ist die lineare Ausprägung noch weitaus deutlicher ablesbar als zuvor. Der lineare Trend ist mit $R^2 = 0{,}683$ sehr aussagekräftig, wie in Abbildung 5 ersichtlich.

Vergleicht man Anpassungsschichten mit ähnlichen Bevölkerungsstrukturen und separiert alle Ballungsräume mit hoher Bevölkerungskonzentration, indem das obere Drittel betrachtet wird, so erscheint die Dominanz der Mietnutzung noch ausgeprägter. Abbildung 6 zeigt dieses auf.

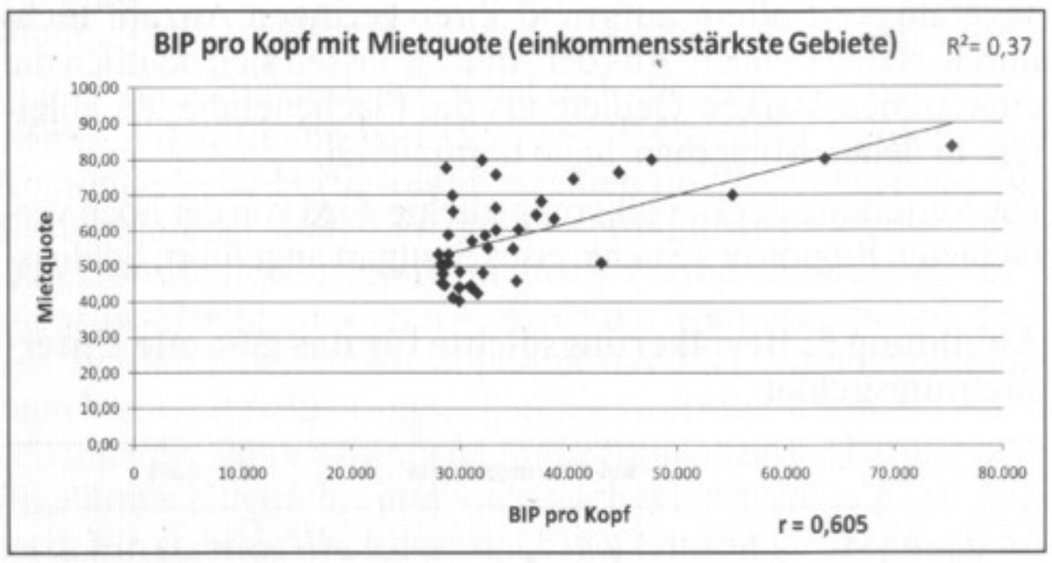
Abbildung 6: Vergleich in hochverdichteten Regionen



Nach dieser Verteilung wird in dichten Gebieten die Möglichkeit der Mietnutzung eher wahrgenommen, als dies in Gebieten mit einer aufgelockerten Besiedelung der Fall ist. Entsprechend der hohen Drittverwendungsfähigkeit der Wohnflächen in diesen Flächeneinheiten und der relativ höheren Liquidität der Wohnungsmärkte ist Mietnutzung in diesem Teilmarkt als Finanzierungsform der Nutzung auch sinnvoll.

Setzt man den Fokus auf die Höhe des Einkommens, wird zunächst deutlich, dass nicht in allen Ballungsgebieten auch zwingendermaßen ein hohes Einkommen vorliegt. Gerade in Teilen des Ruhrgebietes befinden sich einkommensschwache Anpassungsschichten in einem Agglomerationsraum mit dichter Siedlungsstruktur. Trotzdem verfügen die rund 40 einkommensstärksten Flächeneinheiten über eine ebenso ausgeprägte Mietnutzung, wie dies in den verdichteten Regionen der Fall ist.

Abbildung 7: Verteilung in einkommensstarken Gebieten



Die Verteilung der Mietquote korreliert in den einkommensschwächsten und ländlichen Regionen deutlich weniger. Hier ist nur schwer interpretierbar, welchen Einfluss das Einkommen auf die Eigentumsbildung hat. Durch niedrige Marktnachfrage gekoppelt mit einem entspannten Flächenmarkt ist die Eigentumsbildung konstant hoch.

4 FAZIT

Mit Hilfe der empirischen Untersuchung können Folgerungen abgeleitet werden, die einerseits der häufig anzutreffenden kritischen Betrachtung geringer Eigentumsquoten in der Bundesrepublik entgegen stehen und andererseits den dargestellten theoretischen Überlegungen entsprechen. Eine Mietnutzung in Ballungsräumen ist bei hoher Drittverwendungsfähigkeit und einer guten Fremdkapitalverfügbarkeit ökonomisch sinnvoll und stellt die günstigere Wohnform dar. So erhält die in diesen Regionen auch klar dominierende Nutzungsform ihre Rechtfertigung. Der theoretische Ansatz erlaubt eine quantitative Modellbildung, die geeignet ist, Vorhersagen zu treffen.

Abbildung 8: Verteilung in einkommensstarken Gebieten (Bevölkerungsdichte)

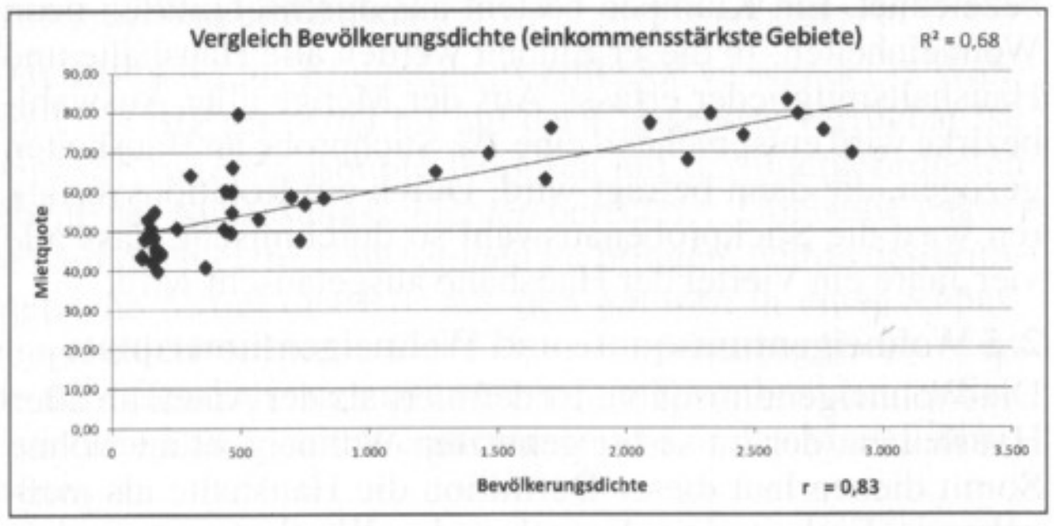


Abbildung 9: Vergleich in einkommensschwachen Gebieten

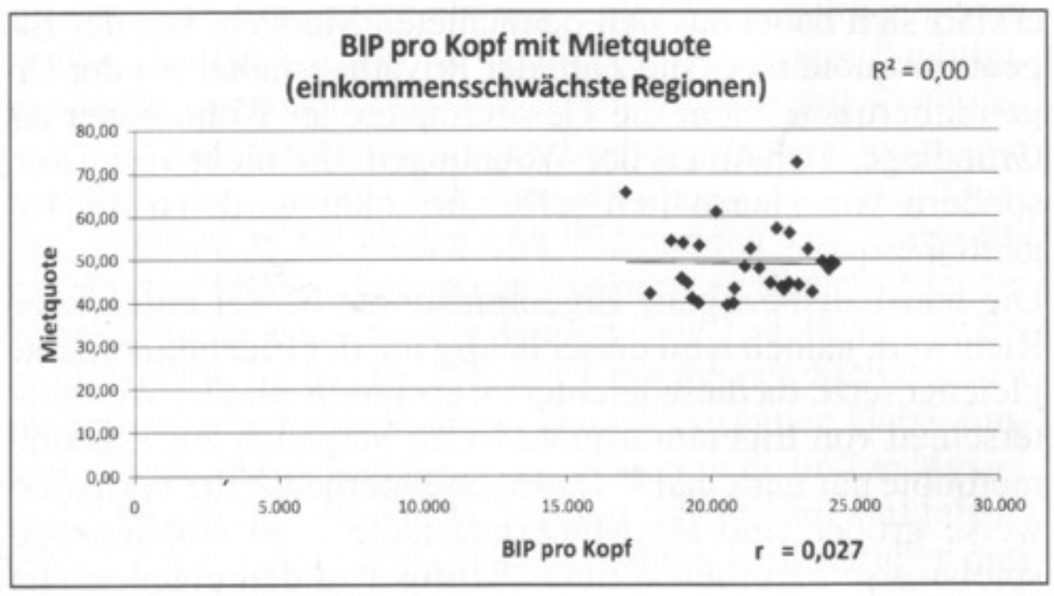
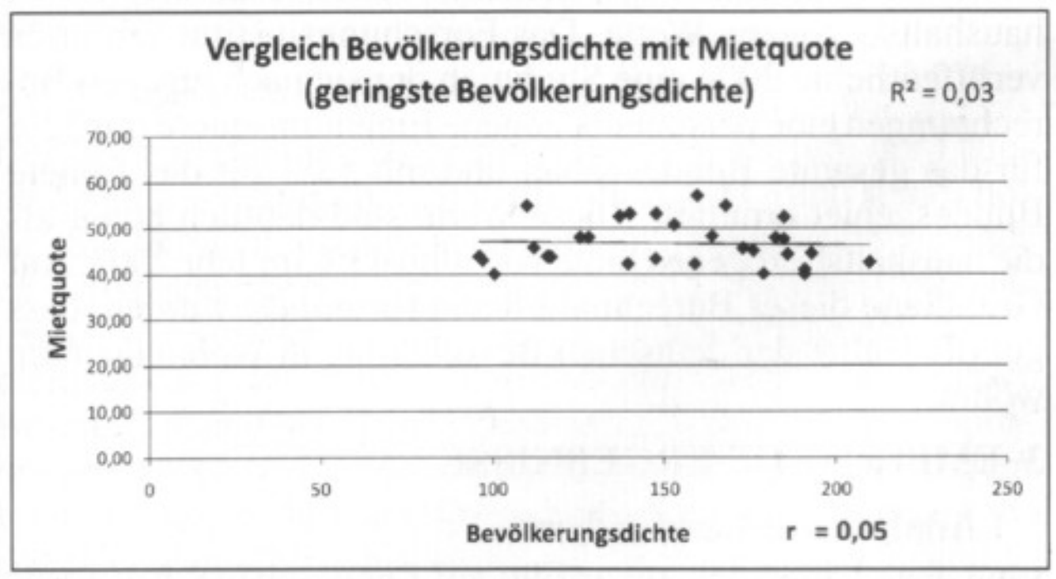


Abbildung 10: Vergleich in Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte



Mit dem Verständnis des williamsonschen Finanzierungspostulates, in einer Fremdkapitalfinanzierung bei hoher Drittverwendungsfähigkeit die günstigere Finanzierungsform zu sehen, kann ein Großteil der Streuung der Mietquote (und damit der Eigentumsquote) erklärt werden. Übertragen auf den wohnungswirtschaftlichen Sachverhalt finanziert sich ein Haushalt, der zur Nutzung Wohnflächen mietet, über Fremdkapital. Die Identifizierung zweier Ebenen der Finanzierung ist für dieses Verständnis hilfreich. Die Analyse beschränkt sich gezielt nur auf die Kriterien Einkommen und Bevölkerungsdichte, da mit diesen die Kernargumente des Ansatzes statistisch belegt werden können. In verdichteten Regionen korreliert eine hohe Bevölkerungsdichte im Normalfall mit hohem Einkommen und einer hohen Mietquote. In diesen Raumeinheiten geht eine hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit mit einem funktionierenden Kapitalmarkt auf der ersten Ebene einher.

Ländliche Regionen stellen den Gegenpol dar. Hier sind weder eine hohe Flächennachfrage noch ein ausgeprägtes Einkommensniveau zu verzeichnen, wobei Ausnahmen im unmittelbaren Einzugsgebiet von Agglomerationsräumen zu berücksichtigen sind. Der Großteil dieser Flächenregionen wird durch eine hohe Eigentumsquote geprägt. Diese Entwicklung ist außerhalb von stark nachgefragten Märkten mit einer geringeren Marktliquidität folgerichtig.

Die Einbeziehung der regionalen, marktbezogenen und spezifischen Aspekte scheint bei einer kritischen Evaluation der Eigentumsquote von besonderer Bedeutung zu sein. Zahlreiche Prognosen und Bestandsaufnahmen weisen darauf hin, dass sich die einzelnen bundesdeutschen Regionen wirtschaftlich und demographisch sehr unterschiedlich entwickeln werden. Wirtschaftlich starke Ballungszentren werden sich zukünftig gegenüber ländlichen Regionen wirtschaftlich und demographisch noch weiter absetzten. Hieraus kann gefolgert werden, dass gerade in Ballungsräumen der Markt für hochwertige Mietwohnungen an Bedeutung gewinnen wird.

Eine anhaltend hohe Mietquote oder gar deren Anstieg kann nicht als Symptom einer negativen Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsmarkt gewertet werden, sondern wäre viel mehr eine ökonomisch wünschenswerte Entwicklung.

Quellenverzeichnis

BBR: Private Eigentümer im Stadtumbau, Viele Einzelne Eigentümer und unterschiedliche Eigentumsverhältnisse: Chance oder Hemmnis beim Stadtumbau West?, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) Projektleitung: Evi Goderbauer, Selbstverlag des Bundesamtes für Bauw. und Raumordnung, Bonn 2007.

Becker Matthias, Kümmerl Egbert, Ott Andreas: Wohnungseigentum, Grundlagen Systematik Praxis, Köln 2003.

Behring Karin, Helbrecht Ilse u. a.: Wohneigentum in Europa, Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentumsquoten in Europa, Forschungsprojekt in Auftrag der Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) Ludwigsburg 2002.

Bofinger Peter: Grundzüge der Volkswirtschaftslehre, Eine Einführung in die Wissenschaft von Märkten, 2. Auflage, Würzburg 2007.

Christians Helga: Möglichkeiten kleinräumiger Analysen auf Basis des Mikrozensus, aus Beiträgen der Nutzerkonferenz des Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter (Hrsg.), für Amtliche Mikrodaten für die Sozial- und Wirtschaftswissenschaften, Veröffentlichung im Mai 2006, www.forschungsdatenzentrum.de, 25. 05. 2008.

Conradi Peter, Zöpel Christoph: Wohnen in Deutschland, Not im Luxus, Campe Verlag, Hamburg 1994.

Deckl Silvia, Krebs Thomas: Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte, Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik 2/2004, Wiesbaden 2004.

Ditges Johannes, Arendt Uwe: Bilanzen, aus: Kompendium der praktischen Betriebswirtschaft, Klaus Olfert (Hrsg.), 11. Aufl., Leipzig 2005.

Dopfer Thomas: Der westdeutsche Wohnungsmarkt, ein dynamisches Teilmarktmodell, Theorie und empirische Überprüfung 1971 – 1997, München 2000.

Eekhoff Johann: Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen 2006.

Empirica: Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland, empirica (Hrsg.) im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2004.

Franke Hans-Herman, Rehkugler Heinz: Immobilienmärkte und Immobilienbewertung, Freiburg 2005.

GdW: Wohneigentum in Deutschland, Geschichte, Bedeutung, Perspektiven. Aus der Reihe Schriften des GdW, erarbeitet und vorgelegt vom GdW Fachausschuss „Wohneigentum und Eigentumsverwaltung", 1. Auflage, Köln 1992.

GdW: Positionen und Forderungen zum Wohneigentum und zur Wohneigentumsbildung, Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (Hrsg.), Köln, 1992.

GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2007/2008, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.(Hrsg.), 1. Auflage, Berlin 2007.

Ginter Dorothee: Zensus-test – Ergebnisse der Gebäude und Wohnungszählung, Statistischen Bundesamt (Hrsg.), Wirtschaft und Statistik 11/2004, Wiesbaden 2004.

Horsch Andreas, Meinhövel Harald u. a.: Institutionenökonomie und Betriebswirtschaftslehre, München, 2005.

IZ Immobilienzeitung: Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienweisen, IZ Immobilien Zeitung (Hrsg.), Wiesbaden 2007.

Jenkis Helmut u. a.: Kompendium der Wohnungswirtschaft, Jenkis, Helmus (Hrsg.) u. a., Wien/Oldenburg 2001.

Jones Lawrence D.: Testing the Central Prediction of Housing Tenure Transition Models, Journal of urban economics, Band 28, Amsterdam 1995.

Jung Hans u. a.: Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, 10. Auflage, München 2006.

Kott Krisina / Krebs Thomas: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, Ergebnisse der Einkommens und Verbrauchsstichprobe 2003, Statistisches Bundesamt , Wirtschaft und Statistik 7/2004, Wiesbaden 2004.

Kühnde-Büning Lidwina / Nordalm Volker / Steveling Lieselotte (Hrsg.) u. a.: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, 4. überarbeitete und erweiterte Aufl., Frankfurt am Main 2005.

Mohsin S. Khan / Abdelhak S. Senhadji: Financial Development and Economic Growth: An Overview, International Monetary Fund (IMF) Working Paper, 2000.

Müller Rolf / Ammann Iris: Vergleich Wohnungspolitischer Ansätze in EU-Staaten, Internationales Expertengespräch, Dokumentation des Expertengespräch am 4. November 2005, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2006.

Müller Urs: Die volkswirtschaftliche Bedeutung von städtischen Ballungsräumen, Helaba (Hrsg.), Beitrag des BAK Basel Economics, www.helaba.de, Basel 2006.

o.V. (Wirtschaftslexikon, Band 11, 2006) Wirtschaftslexikon, Das Wissen der Betriebswirtschaftslehre, Band 11, Schäffer-Pöschel-Verlag, Stuttgart 2006.

Pfeiffer Ulrich u. a.: Wohnungspolitische Konsequenzen der langfristigen demographischen Entwicklung, Endbericht des Forschungsauftrages der „empirica", in Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2004.

Ratcliff Richard U.: Urban land economics, New York, Toronto, London 1949.

Rußig Volker / Dorfmeister Ludwig, u. a.: Die Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft, in: ZIÖ Sonderausgabe 2005.

Scharnhorst Sebastian / Egbert Hendrik: Postalische Gebäude- und Wohnungszählung im Zensustest 2001, Erfahrungen aus NRW, Statistische Analysen und Studien NRW, Band 4, Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.), o.O. 2001.

Schmoll genannt Eisenwert Fritz u. a. Basiswissen Immobilienwirtschaft, 1. Auflage, Grundeigentum-Verlag, Berlin 2005.

Schrader Stiftung: Zur Wohnsituation, http://www.schrader-stiftung.de, 23.06. 2008.

Schulte Karl-Werner: Immobilienökonomie Band I, Betriebswirtschaftliche Grundlagen, 3. Auflage, München 2005.

Segebade Frank u. a.: Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000 der Arbeitsgruppe „Wirkungsanalyse Eigenheimzulage", Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2002.

Sotelo Ramón: Mieten oder Kaufen? Über die Relevanz des Williamsonschen transaktionskostenökonomischen Finanzierungsansatzes für die Immobilienwirtschaft und -wissenschaft, in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht, 11/1996, S. 679–684.

Sotelo Ramón: Ein Dilemma der Wohnungspolitik: Einige optionspreistheoretische Überlegungen zur aktuellen wohnungspolitischen Diskussion, in: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, 3/1998, S. 142–146.

Sotelo Ramón: Ökonomische Grundlagen der Wohnungspolitik, Diss., Köln 2001.

Sotelo Ramón: Projektentwicklung und Investoren – welche Produkte für welche Kunden, in: Karl-Werner Schulte, Stephan Bone-Winkel (Hrsg.): Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 2. Auflage, Köln 2002.

Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch 2007 für die Bundesrepublik Deutschland, Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Wiesbaden 2007.

Stubelt Wendelin / Waltersbacher Matthias u. a.: Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001.

Strubelt Wendelin u. a.: Hemmnisse der Wohnungseigentumsbildung, Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2001.

Sturm Gabriele u. a.: Lebensräume Wohn- und Lebensbedingungen aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner, Schriftenreihe Berichte, Band 24, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.), Bonn 2006.

Vorndran Ingeborg: Zensustest – Verfahren und Ergebnisse der Haushaltegenerierung, Statistisches Bundesamt (Hrsg.) Wirtschaft und Statistik 11/2004, Wiesbaden 2004.

Gesetzgebung und Verordnungswesen

Gesetz zur Anordnung des Zensus 2011 sowie zur Änderung von Statistikgesetzen (BGBl. 2009 I, S. 1781)

Das Geşetz dient der Umsetzung der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über gemeinschaftsweite Volks- und Wohnungszählungen. Diese Zählung soll zur Verringerung der Kosten erstmalig nicht im Wege einer Befragung aller Einwohner, sondern vor allem im Wege der Auswertungen der Melderegister und anderer Verwaltungsregister („registergestützt") durchgeführt werden. Befragungen sollen nur ergänzend erfolgen. (Wü)

Gesetz zur Einführung des elektronischen Rechtsverkehrs und der elektronischen Akte im Grundbuchverfahren sowie zur Änderung weiterer grundbuch-, register- und kostenrechtlicher Vorschriften – ERVGBG (BGBl. 2009 I, S. 2713)

Das Gesetz gibt den rechtlichen Rahmen für E-Justice im Grundbuchverfahren vor und ermöglicht künftig die elektronische Kommunikation zwischen den Verfahrensbeteiligten und dem Grundbuchamt.

Außerdem schafft das Gesetz Klarheit bei Grundstücksgeschäften mit BGB-Gesellschaften. Künftig sind bei Grundstücksgeschäften einer BGB-Gesellschaft immer auch deren Gesellschafter im Grundbuch einzutragen.

Die Regelungen zur Teilnahme der BGB-Gesellschaft am Grundstücksverkehr sind am 18. August 2009 in Kraft getreten, im Übrigen tritt das Gesetz am 1. Oktober 2009 in Kraft. (Wü)

BGH-Vizepräsident a. D. Dr. Joachim Wenzel verstorben

Am 29. August 2009 ist Dr. Joachim Wenzel im Alter von 69 Jahren verstorben. Er gehörte dem BGH fast 17 Jahre lang an und war von 2002 bis zu seinem Eintritt in den Ruhestand am 30. Juni 2005 Vizepräsident des Gerichts.

Als Vorsitzender des V. Zivilsenats hat er insbesondere das Wohnungseigentumsrecht stark geprägt. Beispiele sind die „Jahrhundertentscheidung" zur Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung (WuM 2000, 620) und die Leitentscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft (WuM 2005, 530). (Wü)

BERLINER MIETERVEREIN
Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Der Berliner Mieterverein e.V., die größte und mitgliederstärkste Mieterorganisation Berlins, zugleich Landesverband im Deutschen Mieterbund e.V., sucht eine/n in Verbandsarbeit erfahrene/n

Volljuristin/Volljuristen

als stellvertretende/n Hauptgeschäftsführer/in

zum 2. Januar 2010

Die Leitungsfunktion erfordert neben mietrechtlichen Kenntnissen auch die Bereitschaft, kaufmännische Verantwortung zu übernehmen. Die 40 hauptamtlich tätigen Mitarbeiter der Hauptgeschäftsstelle erwarten ebenso wie die etwa 200 Honorarkräfte, darunter 100 kooperierende Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Führungsstärke und Teamfähigkeit gleichermaßen. Wir wünschen uns Erfahrungen im Umgang mit den Medien und mit Verantwortungsträgern in Politik, Wissenschaft und Verbänden

Wenn Sie flexibel, belastbar, konflikt- und konsensfähig sind und darüber hinaus selbstständig Verantwortung übernehmen wollen, dann senden Sie ausführliche Bewerbungsunterlagen unter Benennung Ihrer Gehaltsvorstellungen bis zum 22. 10. 2009 an Herrn Dr. Franz-Georg Rips, Vorsitzender des Berliner Mieterverein e.V., Behrenstraße 1 c, 10117 Berlin.