

Dagmar Striedinger

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Einflußfaktoren der Kaufentscheidung

Diplomarbeit

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2002 Diplomica Verlag GmbH
ISBN: 9783832459130

Dagmar Striedinger

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

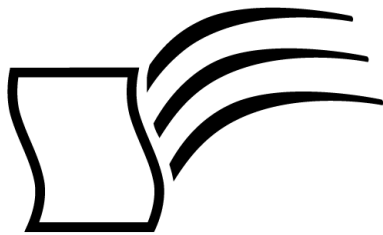
Einflußfaktoren der Kaufentscheidung

Dagmar Striedinger

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Einflußfaktoren der Kaufentscheidung

Diplomarbeit
an der Universität Leipzig
Juni 2002 Abgabe



Diplom.de

Diplomica GmbH _____
Hermannstal 119k _____
22119 Hamburg _____

Fon: 040 / 655 99 20 _____
Fax: 040 / 655 99 222 _____

agentur@diplom.de _____
www.diplom.de _____

ID 5913

Striedinger, Dagmar: Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen - Einflußfaktoren der Kaufentscheidung

Hamburg: Diplomica GmbH, 2002

Zugl.: Leipzig, Universität, Diplomarbeit, 2002

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2002

Printed in Germany

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnis der Tabellen	6
Verzeichnis der Abbildungen	6
1. Einleitung, Zielstellung und Forschungsfragen der Arbeit.....	7
1.1 Zielstellung	8
1.2 Forschungsfragen	8
2. Rahmenbedingungen der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Deutschland.....	11
2.1 Situation des Wohnungsmarktes	11
2.1.1 Kurzdarstellung der Marktsituation in Deutschland.....	11
2.1.2 Die Eigentümerquote	12
2.1.3 Der Düsseldorfer Wohnungsmarkt	14
2.2 Überblick über die historische Entwicklung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.....	16
2.3 Aktuelle Situation der Wohnungsprivatisierung	18
2.4 Vor- und Nachteile der Wohnungsprivatisierung.....	20
2.5 Möglichkeiten der staatlichen Eigentumsförderung	22
2.6 Rechtliche Regelungen der Umwandlung	25
2.6.1 Die Begründung von Wohneigentum und die Rechte des Eigentümers.....	25
2.6.2 Rechte der Mieter bei der Umwandlung ihrer Wohnung	27
3. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in der bisherigen Forschung	29
3.1 Kaufmotive und Ablehnungsgründe.....	29
3.1.1 Allgemeine Gründe	29
3.1.2 Mieterkäufer	30
3.1.3 Selbstnutzende Drittkäufer	31
3.1.4 Kapitalanleger	32
3.1.5 Ablehnungsgründe	32
3.2 Die sozioökonomische Struktur der Käufer	33
3.2.1 Alter und Haushaltsgröße.....	33
3.2.2 Bildung und Einkommen	33

3.2.3 Herkunft und Schichtzugehörigkeit	34
3.3 Auswirkungen der Umwandlung auf die Mieter.....	35
3.3.1 Sozioökonomische Mieterstruktur	35
3.3.2 Mietbelastung	36
3.3.3 Verdrängung	36
3.4 Die Struktur der umgewandelten Gebäude und Wohnungen	38
3.4.1 Alter	38
3.4.2 Lage	39
3.4.3 Größe der umgewandelten Gebäude.....	39
3.4.4 Ausstattung, Grundriss und Größe der umgewandelten Wohnungen	40
3.4.5 Preise	41
3.5 Die Anbieter und ihre Motivation	41
3.5.1 Anbieter.....	41
3.5.2 Motivation.....	42
4. Die Umwandlung aus Sicht der Unternehmen	44
4.1 Die leitfadengestützten Interviews	44
4.1.1 Ziele und Begründung der Methode	44
4.1.2 Durchführung der Interviews	45
4.2 Vorstellung der Befragten, ihrer Unternehmen und Privatisierungsstrategien	45
4.3 Die Umwandlung aus Sicht der befragten Experten	46
4.3.1 Kauf- und Ablehnungsmotive	46
4.3.2 Käufer- und Mieterstruktur	48
4.3.3 Auswahlkriterien für zur Umwandlung geeigneter Gebäude.....	49
4.3.4 Auswahlkriterien für zur Umwandlung geeigneter Wohnungen	51
4.3.5 Lagekriterien von Umwandlungsobjekten	53
4.3.6 Anbietermotivation	54
4.3.7 Fazit bezüglich der Unternehmensstrategien	55
5. Der handlungstheoretische Ansatz als Grundlage der Haushaltsbefragung	56
5.1 Der Handlungsbegriff	56
5.2 Die drei Handlungsmodelle	58
5.3 Der Milieubegriff im sozialräumlichen Handlungskontext.....	59
5.4 Zusammenfassung der theoretischen Überlegungen und Bezug zur Haushaltsbefragung	61

6. Das Fallbeispiel Düsseldorf - Oberkassel	62
6.1 Das Untersuchungsgebiet	62
6.1.1 Auswahl des Untersuchungsgebietes	62
6.1.2 Charakteristik des Untersuchungsgebietes	63
6.1.3 Aus welchen Gründen ist die untersuchte Anlage in Düsseldorf-Oberkassel idealtypisch?.....	66
6.2 Die Vorgehensweise bei der Haushaltsbefragung	67
6.2.1 Ziele der Haushaltsbefragung und Gestaltung des Fragebogens	67
6.2.2 Durchführung der Befragung.....	68
6.3 Die Vorgehensweise bei der Umwandlung in Oberkassel.....	69
7. Die Umwandlung aus Sicht der betroffenen Mieter bzw. Käufer.....	71
7.1 Sozioökonomische Daten der Befragten	71
7.2 Kaufmotive	75
7.3 Ablehnungsmotive.....	80
7.4 Eigenschaften der Wohnungen und Gebäude	85
7.5 Lagezufriedenheit.....	91
8. Schlussbetrachtung	95
8.1 Überprüfung der handlungstheoretischen These durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung	95
8.2 Kernaussagen und Ausblick	96
9. Anlagen.....	98
9.1 Leitfaden für die Experteninterviews.....	98
9.2 Fotodokumentation des Untersuchungsgebietes	100
9.3 Fragebogen der Haushaltsbefragung.....	103
10. Literaturverzeichnis	104
11. Verzeichnis der Gesetzestexte	118

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Eigentümerquote im europäischen Vergleich.....	13
Tabelle 2: Entwicklung der Eigentümerquote in den Bundesländern.....	14
Tabelle 3: Mietentwicklung in Düsseldorf zwischen 1990 und 2000	16
Tabelle 4: Förderungsbeträge nach EigZulG	24
Tabelle 5: Der Ablauf einer Handlung	57
Tabelle 6: Mietniveau in den untersuchten Gebäuden	65
Tabelle 7: Durchschnittliches Preisniveau für Eigentumswohnungen in Düsseldorf 2001.....	65
Tabelle 8: Haushaltgröße und Familienstand der Befragten.....	72
Tabelle 9 : Schulbildung der Befragten.....	74
Tabelle 10: Berufliche Stellung der Befragten	74
Tabelle 11: Bewertung der vorgegebenen Kaufmotive nach ihrer Bedeutung bei der Kaufentscheidung.....	76
Tabelle 12: Bewertung der vorgegebenen Ablehnungsmotive nach ihrer Bedeutung bei der Ablehnung	81
Tabelle 13: Lagezufriedenheit der Eigentümer hinsichtlich verschiedener vorgegebener Kriterien	91
Tabelle 14: Lagezufriedenheit der Mieter hinsichtlich verschiedener vorgegebener Kriterien	91

Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Düsseldorf seit 1991 .	15
Abbildung 2: Lage des Untersuchungsgebietes	64
Abbildung 3: Alter der Befragten	71
Abbildung 4: Monatliches Haushaltseinkommen der Befragten	73
Abbildung 5: Wohnungsgröße	86
Abbildung 6: Einschätzung der Ausstattung.....	88
Abbildung 7: Durchschnittliche monatliche Wohnungskosten	89
Abbildung 8: Einschätzung der baulichen Qualität.....	90

1. Einleitung, Zielstellung und Forschungsfragen der Arbeit

Die aktuelle Situation in Deutschland ist geprägt von der Konjunkturschwäche. Nach dem Einbruch am Aktienmarkt gewinnt die Immobilie als wertstabile und inflationssichere Geldanlage wieder an Bedeutung. Besonders Kleinaktionäre, die an der Börse viel Geld verloren, suchen nun nach risikoarmen Kapitalanlagemöglichkeiten.

Ein weiteres Thema ist die Rentendiskussion. Die Frage nach der Höhe der Rente und die Angst vor dem drohenden Zusammenbruch des Rentensystems bringt viele Menschen dazu, über weitere Altersvorsorgemöglichkeiten nachzudenken. Die gesetzliche Rente wird in Zukunft nicht ausreichen, um den Lebensstandard im Alter zu sichern. Um diesen zu halten, kommt dem Wohnen in der eigenen entschuldeten Immobilie eine wichtige Rolle zu. Aus diesem und weiteren Gründen wird die Anschaffung von selbstgenutztem Eigentum staatlich gefördert. Auch im Rahmen der neu eingeführten gesetzlichen Altersvorsorge (Riester-Rente) wird die Anschaffung von Wohneigentum berücksichtigt.

Aufgrund der Konjunkturschwäche und der mangelnden Finanzkraft von Kommunen kommt es zu einem vermehrten Verkauf der kommunalen Wohnungsbestände. Diese Wohnungen werden entweder direkt an die Mieter verkauft oder an ein Immobilienunternehmen, das seinerseits die Wohnungen an die Bewohner veräußert.

Ein weiterer Faktor für die Zunahme von Gebrauchtobjekten sind die hohen Bau- und Bodenpreise in den Ballungsräumen. Aufgrund dieser Tatsache können sich nur wenige Haushalte ein Einfamilienhaus oder eine neue Eigentumswohnung leisten.

Die angeführten Faktoren sprechen dafür, dass dem Wohneigentum auch in Zukunft eine bedeutende Rolle zukommt, ob im Rahmen der Altersvorsorge oder in der Erfüllung des Lebensraumes vieler Deutschen, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Aufgrund der hohen Bau- und Bodenpreise werden davon v.a. Gebrauchtobjekte wie gebrauchte Einfamilien- und Reihenhäuser oder umgewandelte Eigentumswohnungen profitieren. Da das Angebot an gebrauchten Häusern begrenzt ist, ist damit zu rechnen, dass der Anteil umgewandelter Eigentumswohnungen am Wohneigentum in den nächsten Jahren steigen wird. Daher beschäftigt sich die vorliegende Arbeit mit der Untersuchung von Einflussfaktoren auf die Kaufentscheidung bei einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Unter einer Umwandlung versteht man die Überführung von Mietwohnungen eines Mehrfamilienhauses in eigenständige, einzeln verkaufsfähige Wohnungen durch den Eigentümer. Ziel der Umwandlung ist der Verkauf der Wohnung als Eigentumswohnung, egal ob sie selbstgenutzt wird oder als Kapitalanlage erworben wurde und vermietet wird (WOLFF 1996, S. 6).

In der aktuellen Diskussion wird allerdings nur selten von Umwandlung, sondern vielmehr von Wohnungsprivatisierung gesprochen. Dieser Begriff entstand im Rahmen der Privatisierungsaufgabe kommunaler Wohnungsgesellschaften in Ostdeutschland.

Ursprünglich bedeutete Wohnungsprivatisierung die Übertragung des Eigentums an mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken von der öffentlichen Hand auf Private. Dabei spielt die Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum durch die Veräußerung der Wohnungen vorrangig an die Mieter die entscheidende Rolle (STROBL 1998, S. 6f).

Heute wird der Begriff auch in Westdeutschland benutzt und nicht nur im Zusammenhang mit der Privatisierung von öffentlichen Beständen. Daher sollen in dieser Arbeit die Begriffe Umwandlung und Wohnungsprivatisierung synonym nach der Definition von Umwandlung verwendet werden.

1.1 Zielstellung

Da die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen an Bedeutung gewinnt, sollen in dieser Arbeit die Einflussfaktoren auf die Kaufentscheidung näher betrachtet werden. Gegenstand ist die Untersuchung des Mieterverhaltens bei der Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung. Ziel der Arbeit ist das Aufzeigen von Determinanten und Rahmenbedingungen, die die Kaufentscheidung der bisherigen Mieter positiv bzw. negativ beeinflussen. Kapitalanleger und selbstnutzende Drittkäufer sollen in dieser Untersuchung nur am Rande betrachtet werden; im Mittelpunkt stehen die sogenannten Mieterkäufer, also Mieter, die ihre bisher gemietete Wohnung erwerben.

Dabei wird sich besonders auf den Einfluss der Lagekriterien konzentriert. Grund hierfür ist die Vermutung, dass die Lage eine große Bedeutung auf die Kaufentscheidung hat, da die Lage einer Immobilie deren Preis und Wertentwicklung entscheidend beeinflusst. Lage soll in dieser Arbeit als das nähere Umfeld der Wohnung definiert sein. Unter näherem Umfeld wird ein Radius von maximal 15 Fußminuten verstanden. Die Begriffe Wohnumfeld und Wohngegend werden als Synonyme verwendet. Die Ausstattung des Wohnumfeldes bezeichnen die sogenannten Lagekriterien oder Lagefaktoren. Darunter zählen die Anbindung an das Straßen- und ÖPNV-Netz, die Ausstattung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Freizeiteinrichtungen sowie Grünflächen.

Die Schwerpunkte der Arbeit liegen auf der Untersuchung der Kauf- und Ablehnungsmotive und der Darstellung der Wohn- und Einkommenssituation der Haushalte. Weiterhin wird der Zustand der Wohnung und des Hauses beleuchtet. Besonderes Augenmerk liegt auf der Ausstattung der Wohnumgebung und deren Einschätzung durch die Bewohner. Außerdem wird die Sichtweise von Unternehmen, die Privatisierungen durchführen, untersucht. Welche Bedingungen sehen diese für eine erfolgreiche Umwandlung?

1.2 Forschungsfragen

Aufgrund der Zielstellung und den angeführten Schwerpunkten ergeben sich die folgenden Forschungsfragen:

1. Nach welchen Kriterien werden die zur Umwandlung vorgesehenen Bestände von den Unternehmen ausgewählt?
2. Welche Motive führen zu einer Annahme oder Ablehnung des Kaufangebotes für die eigene Wohnung?
3. Welche Mieter entscheiden sich für den Kauf; welche lehnen ab? Gibt es zwischen diesen Unterschiede hinsichtlich der sozioökonomischen Kriterien?

4. Haben die Ausstattung und der Bauzustand des Gebäudes einen Einfluss auf die Kaufentscheidung?
5. Spielen Schnitt, Größe und Ausstattung der Wohnung eine Rolle bei der Entscheidung?
6. Welche Bedeutung kommt der Lage des Gebäudes bzw. der Wohnung im Entscheidungsprozess zu?

Diese Fragen sollen mit Hilfe der zweigeteilten empirischen Untersuchung beantwortet werden.

In einem ersten Schritt wurde die Unternehmerperspektive mit Hilfe von leitfadengestützten Experteninterviews beleuchtet und deren Kriterien für die Wahl von Umwandlungsobjekten untersucht. Zusätzlich wurden Informationen über die Privatisierungsstrategien erfasst.

Anhand der Expertenangaben zu Kriterien, die Privatisierungsobjekte erfüllen sollten, wurde ein idealtypisches Untersuchungsgebiet gewählt. Dort wurde eine Haushaltsbefragung bei Bewohnern durchgeführt, deren Wohnungen vor kurzem umgewandelt wurden. Die untersuchten Gebäude liegen in Düsseldorf, dieser Standort kam aus verschiedenen Gründen in Frage. Die Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens ist durch eine prosperierende Wirtschaft und ein hohes Miet- und Bodenpreinsniveau gekennzeichnet. Der Stadtteil Oberkassel, in dem die Haushaltsbefragung durchgeführt wurde, ist eines der beliebtesten Wohnviertel Düsseldorfs. Gegen eine ostdeutsche Stadt sprachen neben der Leerstandsproblematik die niedrigen Mieten und geringen Bodenpreise.

Die Arbeit ist in verschiedene thematische Abschnitte gegliedert.

Im zweiten Kapitel erfolgt zunächst die Darstellung der Rahmenbedingungen für die Umwandlung von Wohnungen – angefangen von einer Zusammenfassung der deutschen Wohnungsmarktsituation (2.1), der historischen Entwicklung (2.2) und der aktuellen Lage in der Umwandlung (2.3). Außerdem werden Vor- und Nachteile der Umwandlung (2.4) erörtert, sowie die staatliche Förderung beim Erwerb von Eigentumswohnungen (2.5) und die rechtlichen Regelungen (2.6) vorgestellt.

Bisherige Forschungsergebnisse sind im dritten Kapitel zusammengefasst. Zunächst werden Erkenntnisse zu den Kaufmotiven und Ablehnungsgründen dargestellt (3.1), gefolgt von den Eigenschaften der Käufer und Mieter (3.2 bzw. 3.3). Nach der Darstellung der Struktur von umgewandelten Gebäuden und Wohnungen (3.4) erfolgt am Ende dieses Kapitels ein Überblick über die Anbieter und deren Motivation (3.5).

Im folgenden Kapitel werden die Experteninterviews ausgewertet (4.3), nachdem die Teilnehmer und ihre Unternehmen vorgestellt wurden (4.2). Der Abschnitt 4.1 beschäftigt sich mit der Methodik der leitfadengestützten Interviews.