



Aus GeWoBau-Mieterern können Eigentümer werden

Über die Vorteile eines Angebotes

Calin Mogos-Lindemann

Der Wunsch nach Wohnungseigentum entspringt einem sozial bedingten Bedürfnis, dessen Wurzeln vielfältiger Art sind: Durch das Wohnungseigentum wird mehr **Unabhängigkeit** und freier Gestaltungsspielraum für den Käufer geschaffen. Ständige Mieterhöhungen oder fehlende Wohnungen bei steigender Nachfrage sind nach einem Haus- bzw. Wohnungskauf keine Themen mehr für den Erwerber. Wohnen in den eigenen vier Wänden ist aber auch ein Baustein der **Altersvorsorge**. Untersuchungen belegen, daß ein Rentnerhaushalt in den eigenen, entschuldeten vier Wänden nur bis 5 % seines Einkommens für Wohnkosten aufbringen muß. Bis zu 25 % des Einkommens eines Rentnerhaushaltes müssen jedoch für Wohnkosten bei Mietwohnungen aufgebracht werden. Die Bildung von Wohneigentum dient darüber hinaus dem **Schutz des Vermögens** vor seiner Entwertung durch Inflation.

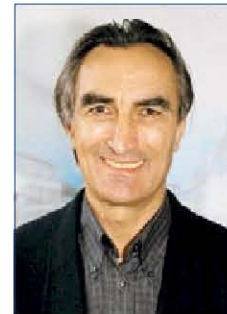
Eigentumsbildung ist Sozialpolitik

Eigentumsbildung in Arbeitnehmerhand ist auch ein Stück Sozialpolitik. Deutschland mit einer Eigentumsquote an Häusern und Wohnungen von nur knapp über 40% der Haushalte liegt immer noch am Ende der Staaten der Europäischen Gemeinschaft. Daneben wird es immer – und mit steigender Tendenz – einen Grund-

bestand an Wohnungen geben müssen, die denjenigen Teilen der Bevölkerung zur Verfügung stehen, die sich nicht aus eigener Kraft am Wohnungsmarkt versorgen können. Hier sind im gleichen Maß die städtischen Wohnungsunternehmen, die Kommunen, die Länder und der Bund gefragt.

Unterstützung durch attraktive Fördermittel

Der Gesetzgeber unterstützt den Erwerb von Wohnungseigentum mit einer Reihe von attraktiven Fördermitteln. Das **Eigenheimzulagengesetz** von 1996 gewährt eine einkommensabhängige Förderung in Form einer Zulage. Die Wohnungseigentumsförderung ist eine Förderung der **Vermögensbildung**, aber auch ein Beitrag zur **Familienförderung**. Ein Beispiel: Ein alleinstehender Mieter mit einem Kind kauft eine Altbau-Wohnung für 150.000 DM. Von diesen Anschaffungskosten werden bis höchstens 100.000 DM über eine Dauer von acht Jahren mit einer Eigenheimzulage von 2,5% bzw. 2.500 DM pro Jahr gefördert. Für das im Haushalt lebende Kind gibt es **zusätzlich** eine Kinderzulage von 1.500 DM jährlich. Bei einer entsprechenden Finanzierungsbeteiligung mit Eigenkapital bzw. Ausnutzung der momentan historisch niedrigen Zinslage kann die zusätzliche finanzielle Belastung nur geringfügig zu Buche schlagen. Mit jeder Wohn-



Calin Mogos-Lindemann

wurde am 5. Juni 1949 in Klausenburg (Siebenbürgen) geboren. Nach dem Abitur studierte er an der dortigen Universität von 1967 bis 1972 Wirtschaftswissenschaften und schloß als Dipl.-Ökonom ab. Nach mehrjähriger Berufstätigkeit in rumänischen Unternehmen siedelte er 1985 in die Bundesrepublik Deutschland um. Seit 1988 ist Calin Mogos-Lindemann bei der GeWoBau beschäftigt, seit 1993 leitet er deren Abteilung Finanzierung und EDV-Organisation.

immobilie, die einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zur Eigennutzung erwerben, reduziert sich der Nachfragedruck auf den sozialen Mietwohnungsbau und damit der Bedarf an staatlichen Dauersubventionen.

Zinssatz eventuell geringer als die Miete

Die Anlage in Immobilien ist eine Anlageform von hohem Interesse. Dies insbesondere dann, wenn sich die monatliche Grundbelastung **Miete in Kapitalbildung** durch Immobilienkauf umwandeln läßt. Die monatliche Kapitalbelastung kann durch

den zur Zeit noch sehr niedrigen Zinssatz sogar geringer als die Miete sein.

Vom Mieter zum Eigentümer

Die GeWoBau bemüht sich, auch den Mieter zum Eigentümer zu machen. Die zum Verkauf in Frage kommenden Wohnungen haben seit mehreren Jahren die Eigenschaft "öffentlich gefördert" verloren und wurden zunächst den betroffenen Mietern angeboten. Das Angebot der GeWoBau mit einem verbindlichen Verkaufspreis wurde von einem realistischen Finanzierungsbeispiel und ausführlichen, kompetenten Beratungsgesprächen in der Wohnung des Mieters begleitet. Hinzu kommt, daß die Gesellschaft im Hinblick auf die besondere Mietersituation ihren Mietern auch ein preislich niedriges Kaufangebot unterbreitet hat.

GeWoBau ist Garant für geschütztes Mietverhältnis

Die GeWoBau als kommunale Wohnungsbaugesellschaft ist und wird Garant dafür sein, daß ihre Mieter stets ein weitgehend geschütztes Mietverhältnis haben, selbst wenn die Wohnungen privatisiert werden. Die Bemühungen der GeWoBau gehen in diesem Zusammenhang weit über die gesetzlichen Schutzbestimmungen hinaus.

Erlöse werden reinvestiert

Das Motiv, warum die GeWoBau einen Teil ihrer Wohnungen privatisiert bzw. verkauft, ist, den dabei erzielten Erlös dafür zu verwenden, den anderen, größeren Teil der verbleibenden Wohnungen weiterhin vermietbar zu gestalten und instandzusetzen bzw. den Neubau von Wohnungen weiter zu ermöglichen und zu fördern.



Ehemalige Sozialwohnungen im Herzen des Südviertels am Friedrichsplatz; 1998 wurden sie zu Eigentumswohnungen umgewandelt.

Die Gesellschaft hat bisher 16 Wohnungen veräußert. Dies entspricht einem Anteil von 0,68% am jetzigen GeWoBau-Wohnungsbestand. Die bedarfsorientierte leichte, aber kontinuierliche Steigerung der Anzahl der Wohnungen im Bestand wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die GeWoBau ist auch Verwalter

Die weitere Verwaltung der neu gebildeten Wohnungseigentümer-Gemeinschaften durch die GeWoBau ermöglicht eine kompetente und professionelle Verwaltung und Pflege der verkauften Wohnungen.

Zur Zeit haben Käufer von Immobilien gute Karten. Die Zinsen sind immer noch auf einem niedrigen Niveau, und die Baukosten sind günstig. Das wird allerdings nicht so bleiben, denn für die nächsten Jahre rechnen Experten wieder mit Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt.