

Marcus Kraus

Der Einfluß der Mietgesetzgebung auf die Investitionstätigkeit von Wohnungsbaugenossenschaften

* * *

Band 24 der Reihe "Arbeitspapiere des Forschungsinstituts für Genossenschaftswesen an der Universität Erlangen-Nürnberg", ISSN 0934-0726, 73 und XLIV Seiten, Nürnberg 1996, € 17,00, zuzügl. Versandkosten.

* * *

Eine große Anzahl an Wohnungsbaugenossenschaften in der Bundesrepublik Deutschland hat in den letzten Jahren ihre Bautätigkeit erheblich verringert. Im Vordergrund dieser Arbeit steht daher die Untersuchung, ob die gesetzlichen Mietvorschriften als Ursache für diese Situation in Frage kommen. Dabei finden die Ergebnisse einer empirischen Datenerhebung mittels Fragebogen Beachtung, den der Verfasser verschiedenen Wohnungsbaugenossenschaften (WBG) im Raum Nürnberg-Fürth-Erlangen vorlegte.

Der erste Abschnitt umfaßt die Determinanten der Wohnungsbauinvestitionen bei WBG. Zunächst wird kurz auf das Wesen und den geschichtlichen Hintergrund von WBG eingegangen sowie die Besonderheiten gegenüber anderen Wohnungsunternehmen erläutert (Förderauftrag, Dauernutzungsvertrag, genossenschaftliche Prinzipien). Anschließend erfolgt die Beschreibung von Investitionen in der Wohnungswirtschaft, wobei in erster Linie deren volkswirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Einflußfaktoren sowie die wohnungspolitische Investitionsförderung aufgezeigt werden. Hierauf folgt eine Beschreibung spezieller Entscheidungsdeterminanten bei WBG (Wohnungsbedarf der Mitglieder, Struktur der WBG, Eigenfinanzierungsmöglichkeiten und exogene Determinanten). Einige Vorbemerkungen zur Primärdatenerhebung beenden den ersten Abschnitt.

Der zweite Abschnitt befaßt sich mit dem Einfluß der Miete und der Miethöhe auf die Investitionstätigkeit der WBG. Nachdem geprüft worden ist, ob das Mietrecht auch Gültigkeit für den genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag besitzt,

schließt sich die Untersuchung finanzpolitischer Gesichtspunkte an. Im einzelnen werden hier die Investitionshemmnisse beim preisgebundenen Wohnraum (Kostenmiete, Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen) sowie die Investitionshemmnisse beim preisfreien Wohnraum (insbesondere Vergleichsmietenverfahren) aufgezeigt. Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß WBG angesichts der eng ausgelegten Mietkalkulationsvorschriften bzgl. der Kostenmiete sowie der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen größtenteils Investitionen im sozialen Wohnungsbau unterlassen. Dagegen halten die wenigsten WBG die Regelungen der Vergleichsmiete im Rahmen des preisfreien Wohnraums für investitionshemmend. Die Untersuchung des Kündigungsschutzes als mögliches Investitionshemmnis ist Gegenstand sozialpolitischer Gesichtspunkte. Trotz etwaiger negativer Folgen des verstärkten Kündigungsschutzes (z.B. Schwierigkeiten bei der Durchführung von Räumungsprozessen), sehen die WBG darin keinen Grund, sich aus Neubau- und Bestandsinvestitionen zurückzuziehen. Hauptargument ist die faktische Unkündbarkeit genossenschaftlichen Wohnens, da die Genossenschaften mit der Dauerklausel die ordentliche Kündigung grundsätzlich ausschließen.

Der dritte Abschnitt beschäftigt sich mit den Einflüssen aus den mietrechtlichen Bestimmungen der öffentlichen Förderung auf die WBG. Nach der Beschreibung der verschiedenen Arten der Wohnungsbauförderung wird die Mietgesetzgebung der öffentlichen Förderung kritisch auf Investitionshemmnisse hin überprüft. Vorherrschendes Problem hierbei stellt der Einfluß der Einkommensgrenzen sowie die Dauer der Belegungsbindung im Rahmen der Wohnungsbelegung dar. Diese gesetzlichen Vorschriften haben zur Folge, daß die städtischen Wohnungsämter mit öffentlichen Mitteln gebaute WBG-Wohnungen mit Genossenschaftsfremden belegen, was gegen den Genossenschaftsgedanken verstößt und den sozialen Frieden gefährdet.

Immer mehr WBG ziehen sich daher aus Neubauinvestitionen mit öffentlichen Mitteln zurück. Nach Auffassung des Verfassers sollten die WBG als Alternative zu den gesetzlichen Regelungen sich wieder mehr auf ihre ursprüngliche Identität besinnen. Das bedeutet, sie müßten Versuche in der Freifinanzierung und Selbsthilfeprojekte in Form von Eigenleistungen der Genossenschaftsmitglieder intensiver unterstützen.