

Wenn Besitzen unfair ist.

Generationsbeschränkter Immobilienbesitz – eine Fallstudie über Singapur

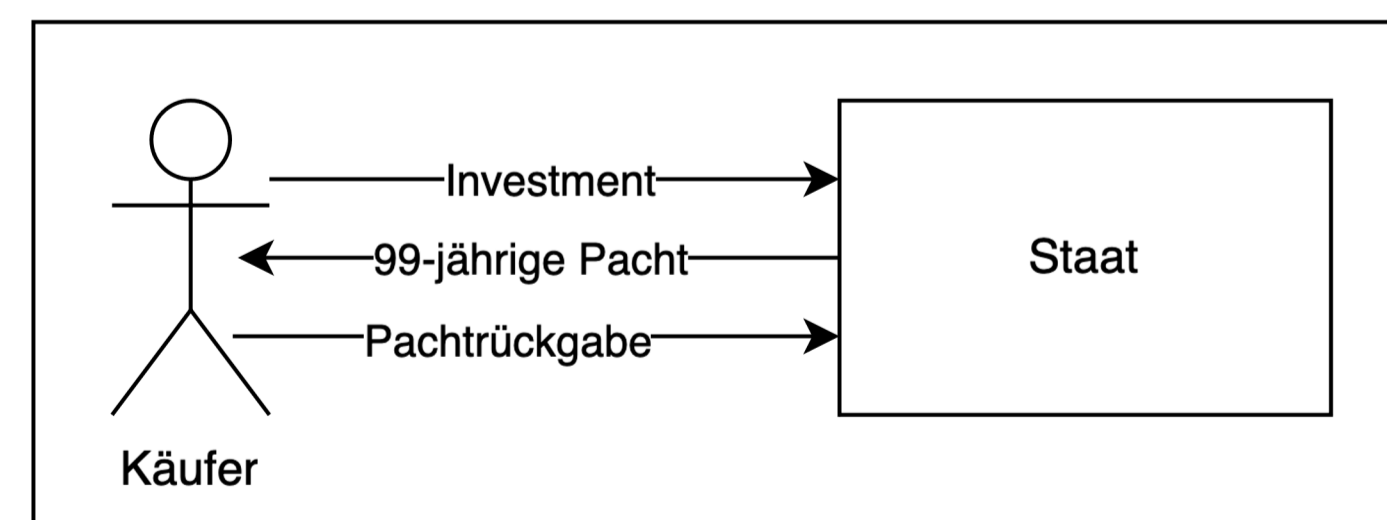
Felina Ganzert, Kristin Malina Khsibi & Franz Srmbical

Einleitung:

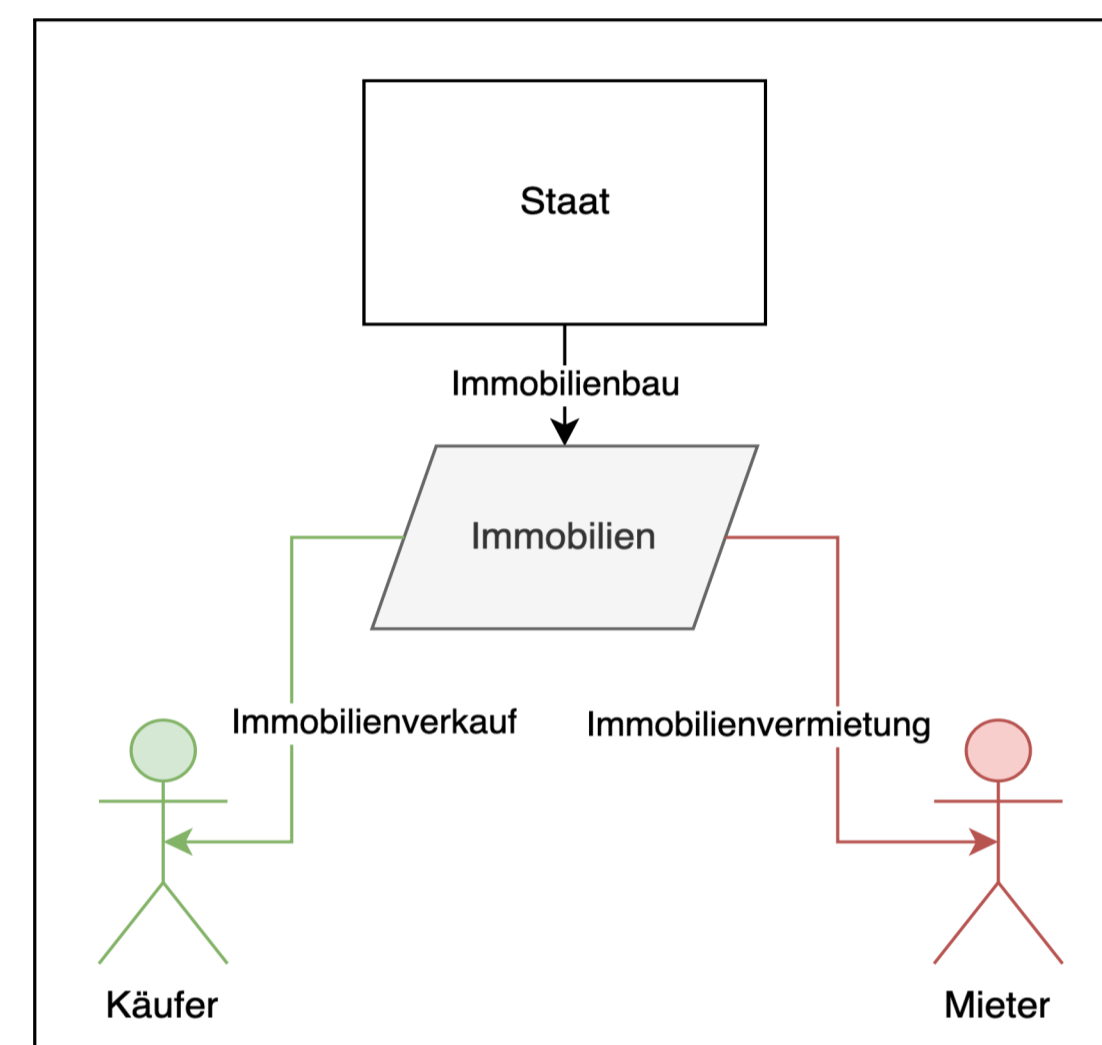
Es ist ein Traum, der sich quer durch die Gesellschaftsschichten, Nationalitäten, Traditionen und politischen Gesinnungen zieht: das eigene Haus. Dieser unscheinbare Traum birgt jedoch gesellschaftspolitische und sozioökonomische Konsequenzen. Wir hinterfragen das Bestreben nach Immobilienbesitz und verweisen nach Singapur als Musterbeispiel einer Gesellschaft, in der Immobilienbesitz (größtenteils) generationsbeschränkt ist.

Generationsbeschränkter Immobilienbesitz:

In Singapur, wo fast 80% der Bevölkerung in staatlichen Sozialwohnungen wohnt [1], können Einwohner Sozialwohnungen auch kaufen – jedoch nur im Rahmen eines 99-jährigen Pachtvertrag. Nach Ablauf dieser Pachtzeit geht die Wohnung wieder in den Besitz des Staates zurück [1]. Der Wohnungsbesitz ist somit eingeschränkt auf eine Generation, (sozialer) Immobilienbesitz ist also kein Nachlasskandidat.



Figur 1: Schematisches Diagramm des generationsbeschränkten Immobilienbesitzes nach dem Vorbild Singapurs.



Figur 2: 99-jährige Pacht ist ein Kompromiss zwischen rot und grün.

Staatlicher Immobilienbesitz:

Staatlicher Immobilienbesitz ist gleichzeitig Voraussetzung und Ziel von generationsbeschränktem Immobilienbesitz. Wenn der Staat langfristiger Hauptakteur im Immobilienmarkt ist, dann kann er Preise sowie Marktdynamiken regulieren [2]. In Städten wie Wien, wo ein Viertel aller Einwohner in staatlichen Wohnanlagen wohnt [3], können Mietwillige zwar in staatlich subventionierten Wohnungen wohnen, diese dem Staat aber nicht abkaufen. Würde der Staat Wohnungen an Bewohner verkaufen, so wäre die Rolle der Stadtverwaltung begrenzt auf die der Bauherrin. Das singapurische System der 99-jährigen Pacht ermöglicht gleichzeitig einen kontinuierlichen staatlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt, und den (temporären) Privatbesitz staatlicher Immobilien.

Privater Immobilienbesitz:

Eine Eigentumsimmobilie ist neben möglicher Sparmaßnahme auch ein undiversifiziertes Investment in Ausblick auf steigende Immobilienpreise. Ein Blick auf den Preisunterschied zwischen singapurischen Pachtimmobilien und Kaufimmobilien [4] verrät, dass der Weiterverkaufswert einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienwert hat. Um die Attraktivität von Pachtverträgen zu steigern, dürfen in Singapur seit 1971 bestehende Pachtverträge auf dem Wiederverkaufsmarkt angeboten werden [5].

Generationsgerechtigkeit:

Eigentumsimmobilien dienen vielerorts auch als Vermögensweitergabe an die nächste Generation. Das singapurische Pachtsystem ist generationsgerecht, da nachfolgende Generationen nicht vom Immobilienerwerb ihrer Vorfahren profitieren. Besagtes System hilft jedoch nicht in der Frage der monetären Generationsgerechtigkeit.

Staatlicher Immobilienbesitz und Nachhaltigkeit:

Wenn ein Staat große Anteile am eigenen Immobilienmarkt innehat, kann dieser dadurch nicht nur die soziale Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit unterstützen, sondern auch ökologische Nachhaltigkeit stringenter verfolgen [6].

Umweltschutz beim Neubau:

Der Staat kann als Bauherr Materialien und Techniken nutzen, um Neubauten möglichst nachhaltig zu errichten.

Umweltschutz durch Sanierung:

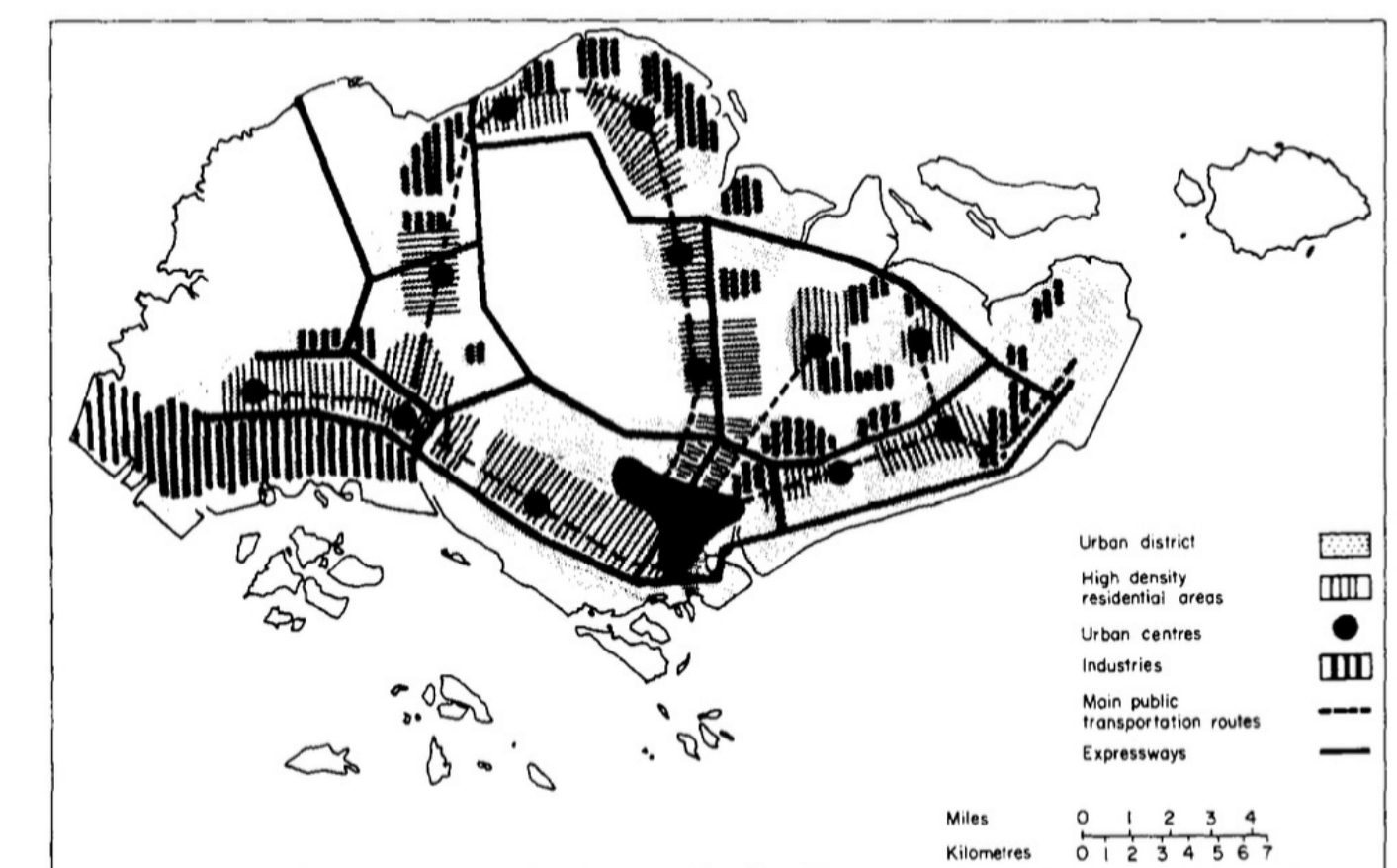
Der Staat kann als Grundbesitzer und Verpächter den Altbestand an Gebäuden nachhaltig warten und sanieren, sodass möglichst wenig Bauschutt anfällt und unnötige Neubauten vermieden werden.

Umweltschutz durch grüne Architektur:

Der Bauherr kann sich sowohl beim Neubau als auch z.B. bei energetischen Sanierungen für grüne Bebauung entscheiden, was das Stadtbild bereichert, und die Luftqualität verbessert.

Umweltschutz durch flexible Stadtplanung:

Der Staat kann viel Einfluss auf die räumliche Verteilung nehmen und sicherstellen, dass in jedem Wohngebiet Märkte, Krankenhäuser, Schulen oder U-Bahnhöfe fußläufig erreichbar sind, wodurch Fahrten innerhalb der Stadt und somit auch Umweltbelastungen minimiert werden [7]. Auf Veränderungen der Bedürfnisse von Bewohnern kann der Staat schnell reagieren und zeitnah Räume schaffen, um Bedarfe in den Wohnräumen abzudecken.



Figur 3: Überarbeiteter Konzeptplan Singapurs (1985) [8].

[1] UN-Habitat. (2020). Housing Practice Series - Singapore. United Nations Human Settlements Programme. <https://unhabitat.org/housing-practice-series-singapore>

[2] Arnott, R. (1995). Time for Revisionism on Rent Control? Journal of Economic Perspectives, 9(1), 99-120.

[3] Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. (2019). Wohnungsmarkt Wien: Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht [Endbericht]. BID.

[4] Sing, T. F., Tsai, I. C., & Chen, M. C. (2006). Price dynamics in public and private housing markets in Singapore. Journal of Housing Economics, 15(4), 305-320.

[5] Phang, S. Y., & Helble, M. (2016). Housing policies in Singapore.

[6] Cities of Change – Lecture 07: Folie 62

[7] Cities of Change – Lecture 04: Folien 17-25

[8] Field, B., & Ofori, G. (1989). Housing stress and the role of the state. Habitat International, 13(3), 125-138.