

9/99

Attelage AS

D 3921

Der Langfristige Kredit

Zeitschrift für Immobilienwesen, Finanzierung und Kapitalanlage

	Zum Wechsel in der Realkreditaufsicht	291
Norbert Münch	Die BDL-Forderungen zum Leasing mit der öffentlichen Hand - eine Antwort aus Thüringen	297
Herbert Klingohr	Wohnungsprivatisierung durch Genossenschaftslösungen	302
Jörg Schantel	Der Gewerberaummietvertrag	306
Bilanzen	Das Real- und Kommunalkreditgeschäft der Hypovereinsbank und ihrer Hypothekenbanktöchter 1998	307
Themen der Woche	Recht und Steuern	296 317
	Bausparkassenneugeschäft	316
	Personalien	318
	Autoren/Impressum	318

50. Jahrgang, 1. Ausgabe Mai 1999
Verlag Helmut Richardi, Frankfurt am Main

ISSN 0342-0930

Wohnungsprivatisierung durch Genossenschaftslösungen

Herbert Klingohr

Der Begriff der Wohnungsprivatisierung wird in der Regel mit den Neuen Bundesländern in Verbindung gebracht. Die dortigen Wohnungsunternehmen müssen im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes Teile ihres Wohnungsbestandes privatisieren. Die Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (SHI) hat diesen Privatisierungsprozeß unterstützt und mit der Gründung von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften neue Wege beschritten.

Genossenschaftliches Wohnen wiederentdeckt

Seit ihrer Gründung hat die SHI mehrere Tausend Wohnungen in privates Eigentum übergeführt, davon entfällt ein Großteil auf die Neugründung von Wohnungsgenossenschaften. Kein Wunder, daß dieser erfolgreiche Weg auch im Westen auf Interesse gestoßen ist. Zwar besteht hier kein gesetzlicher Privatisierungszwang, dennoch hat die Finanznot von Kommunen, Ländern und Bund den Anstoß gegeben, die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände ins Auge zu fassen. Bemerkenswert ist hierbei, daß ein Konzept der sozialverträglichen Privatisierung wohnungspolitisch ausdrücklich gewünscht wird.

Der Gedanke des genossenschaftlichen Wohnens erlebt derzeit in den Alten Bundesländern auch eine Renaissance im Zusammenhang mit den spezifischen Bedürfnissen von Senioren. So existieren in Süddeutschland bereits zwei von SHI gegründete „Genossenschaften für seniorenfreundliches Wohnen“ an verschiedenen Standorten.

Weitere Genossenschaften für Senioren sind in der Vorbereitung. Allen gemeinsam ist, daß sie den Anforderungen des betreuten Wohnens – also dem Bedürfnis nach Sicherheit – gerecht werden und gleichzeitig ihre Mitglieder in die Lage versetzen, so lange wie möglich selbständig zu bleiben.

Dabei wird berücksichtigt, daß ältere Menschen sich ungern beim Wohnungskauf verschulden wollen, aber durchaus bereit sind, für die Nutzung einer seniorenrechtlichen Wohnung Eigenkapital in beträchtlicher Höhe einzusetzen. Dies

Die Privatisierung in Form von eigentumsorientierten Genossenschaften wird wohnungspolitisch gewünscht und staatlich gefördert. Das Genossenschaftsmodell ist nach Meinung Herbert Klingohrs, Geschäftsführer der Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen (SHI), ein innovativer Lösungsansatz mit einem Zukunftsmarkt. Der genossenschaftliche Finanzverbund sei dafür geradezu prädestiniert und werde seine Chance als Partner nutzen – so sein Fazit.

ist durch Zeichnung von Geschäftsanteilen bis 120 000 DM möglich. Desweiteren wird dem Wunsch und Bedürfnis der älteren Menschen nach sinnvollem Engagement und Unterstützung Rechnung getragen. Die Genossenschaft bietet diese Möglichkeit durch ihr genossenschaftliches Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ in idealer Weise.

Finanzlage der öffentlichen Hand

Bund, Länder und Gemeinden kämpfen mit erheblichen Finanzproblemen. Es ist davon auszugehen, daß sich die Situation kurz- oder mittelfristig nicht verbessern, sondern weiter verschlechtern wird. Seit Bestehen der Bundesrepublik hat die Staatsverschuldung permanent zugenommen. Die Kommunen als kleinstes Glied in der Kette „Bund, Länder, Gemeinden“ sind in einer teilweise dramatischen Situation:

- Die Ausgabenbelastung durch die Sozialhaushalte und durch Investitionen in die Erhaltung bestehender Standards steigt.

- Auf der anderen Seite sinken die Steuereinnahmen. Dadurch werden die Kommunen zu drastischen Einsparmaßnahmen gezwungen, so daß nötige Unterhaltsaufwendungen und Neuinvestitionen nicht mehr geleistet werden können. Folgeschäden sind zu befürchten, deren Behebung die ursprünglichen Erhaltungsaufwendungen bei weitem übertreffen könnten.

In der Koalitionsvereinbarung der Bundesregierung ist das Ziel der sozialverträglichen Mieterprivatisierung in der Rechtsform der Genossenschaft ausdrücklich festgeschrieben. Vor diesem Hintergrund sind alternative Lösungen und seriöse Partner gefragt, um zum einen die Ausgabenbelastung zu senken und zum anderen der sozialen Verantwortung nachzukommen.

Die sozialverträgliche Privatisierung

Das Privatisierungspotential in der Bundesrepublik Deutschland wird mit 3,7 bis 4 Millionen Wohneinheiten beziffert. Mittelfristig dürften davon 20% realisiert werden. Das Ziel der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände besteht in der Haushaltsentlastung und in der Freisetzung gebundenen Kapitals. Die Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung sind teilweise enorm. Auf der anderen Seite möchte man der Verantwortung für eine soziale Wohnungspolitik gerecht werden. Diesem Ansatz muß man konzeptionell gerecht werden.

Schwäbisch Hall Immobilien bietet zwei kombinierbare Lösungen an:

Die Privatisierung in Form des Direktkaufmodells: Das betreffende Objekt wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die einzelnen Wohnungen den Mietern zum Kauf angeboten. Hier ist eine intensive, vor allem seriöse Beratung der Kaufinteressenten, also in erster Linie der Mieter, durch den Außendienst der SHI notwendig. Diese betrifft insbesondere die Finanzierung und in

diesem Zusammenhang die staatliche Förderung für selbstgenutztes Wohneigentum in Form der Eigenheimzulage.

Die Aufgaben der SHI umfassen hierbei das komplette Projektmanagement: Einschätzung des Objekts, Potentialabschätzung, Aufteilung nach Wohneigentums-gesetz, Verkaufs- und Finanzierungsberatung, Verkaufsabwicklung, Sicherstellung der Käuferendfinanzierung. Die gegenwärtige Marktlage, das niedrige Zinsniveau und die steuerunabhängige Eigenheimzulagenförderung ermöglichen monatliche Belastungen, die die bisherige Miete nur geringfügig überschreiten.

In einer Studie des GEWOS Instituts, Hamburg, im Auftrag der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG wird neben der umfassenden und intensiven Beratung auch die monatliche Belastung als wesentlicher Faktor sowie der risikoarme Erwerb der Wohnung genannt. Die Genossenschaftslösung als Zwischenschritt zum individuellen Wohneigentum bietet sich hierbei an, da die Nutzer auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund der eigentumsorientierten Satzung die Möglichkeit haben, ihre Wohnung unter bestimmten Bedingungen zu erwerben. Die Mitglieder können sich daher auf den Kauf der Wohnungen längerfristig vorbereiten und die erforderliche Eigenkapitalbildung mittels staatlicher Förderung vornehmen.

Die Privatisierung in Form von Genossenschaften: Dieser innovative Lösungsansatz berücksichtigt die Interessen der Kommune beziehungsweise des kommunalen Wohnungsunternehmens als auch die Kaufmöglichkeit der Mieter. Die Privatisierung durch eine Genossenschaftsneugründung bedeutet im Grunde folgendes:

- Die neu gegründete Genossenschaft, deren Mitglieder in erster Linie die Mieter sind, erwirbt das vorhandene Objekt und wird somit Eigentümerin. Eine Aufteilung in Eigentumswohnungen ist zunächst nicht nötig.
- Das Eigenkapital wird durch die gezeichneten Geschäftsanteile aufgebracht. Zusätzlich wird ein Darlehen aufgenommen. Die Mieteinnahmen dienen dazu, den Kapitaldienst zu tragen.

Vorteile für das Wohnungsunternehmen

- **Liquidität**
- Mobilisierung **stiller Reserven**
- Reinvestition in **neue Projekte** möglich
- **Einflußmöglichkeit** gegeben durch die Beteiligung in genossenschaftlichen Organen
- Zukünftige Sanierungsmaßnahmen entfallen
- Sicherung der Arbeitsplätze durch Übernahme der Verwaltung (per Geschäftsbesorgungsvertrag)
- **Sozialverträgliche Privatisierung**, da die bisherigen Mieter die künftigen Genossenschaftsmitglieder sind und Rücksicht auf Bewohnerinteressen genommen wird

⇒ hohe Akzeptanz bei Mietern und Öffentlichkeit

Dieses Konzept bietet sich deshalb als geeignete Alternative zum Einzelverkauf an, da die Kommunen den Gesamtbestand komplett verkaufen und somit einen höheren Mittelzufluß mit der Folge einer Haushaltsentlastung erzielen oder sich neuen Handlungsspielraum im Bereich der Modernisierung oder Neubau des kommunalen Wohnungsunternehmens eröffnen.

Im Vergleich zum Verkauf an einen Großanleger kann man zudem soziale wie auch (kommunal-)politische „Turbulenzen“ verringern. Ein weiterer Aspekt ist, daß die Lösung des Verkaufs an einen Großanleger oftmals die Chance für die Mieter zunichte macht, an kostengünstiges Wohneigentum zu gelangen.

Vorteile der Genossenschaftsprivatisierung

Ein wichtiges Motiv für Mieter, Mitglied einer Genossenschaft zu werden, ist, daß man nahezu unkündbar ist und daß die Mieten relativ stabil sind. Oftmals wird die Privatisierung auch mit einer Modernisierung verbunden; auch dies wirkt sich positiv auf den Privatisierungserfolg aus.

Des Weiteren wird Rücksicht auf die Mieterstruktur - insbesondere auf die Alters- und Einkommensstruktur - genommen. Ein Einzelverkauf an den Großteil der Mieter scheidet zumeist an der Einkommensstruktur und knappen Eigenkapitalquote.

- ▶ Erfahrungsgemäß können in einem ersten Schritt oftmals nur 30% des Wohnungsbestands an Mieter verkauft werden, so daß der größte Teil der Wohnungen im Bestand bleiben muß und damit weiterhin Kosten verursacht.
- ▶ Das ursprüngliche Ziel der Privatisierung, nämlich die Haushaltskonsolidierung, wird somit verfehlt.
- ▶ Ein weiterer Vorteil, der für die Genossenschaftslösung spricht, ist in diesem Zusammenhang die Option für das Genossenschaftsmitglied, zu einem späteren Zeitpunkt und nach einer entsprechenden Ansparphase, die von ihm bewohnte Wohnung zu vorher kalkulierbaren Preisen zu erwerben.

Förderung durch Eigenheimzulage

Hierbei wird er durch die Eigenheimzulage auf Genossenschaftsanteile unter-

stützt, in deren Genuß seit 15. Februar 1998 nur noch solche Genossenschaftsmitglieder kommen, die innerhalb des Förderzeitraums von acht Jahren eine Genossenschaftswohnung bewohnen. Zur Zeit wird im Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen, Städtebau und Verkehr beraten, wie die Genossenschaftsförderung neu gestaltet werden kann, damit Mißbrauch ausgeschlossen und trotzdem Privatkapital für den Wohnungsneubau mobilisiert werden kann. Schwellenhaushalten wird dadurch der Schritt erleichtert, Anteile an der Genossenschaft zu finanzieren.

Voraussetzung hierbei ist die sogenannte Eigentumsorientierung, die in der Satzung festgelegt sein muß: Solche Mieter, die sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt am privaten Erwerb einer Wohnung interessiert sind, können dies tun, sofern die Mehrheit der Bewohner eines Objekts dies beschließt. Diese Eigenheimzulage wird im Rahmen der oben genannten Einkommensbeschränkungen gewährt und beträgt für acht Jahre 3% aus den Genossenschaftsanteilen, die mindestens 10 000 DM und maximal 80 000 DM ausmachen dürfen. Zusätzlich werden je Kind 500 DM für acht Jahre gewährt. Eine weitere Voraussetzung ist der Bezug einer genossenschaftlichen Wohnung innerhalb des Förderzeitraumes von acht Jahren.

Denkbar ist natürlich auch eine Kombination von Einzelverkauf und Genossen-

DG Hyp mit vorfristiger Konditionensicherung

Die DG Hyp bietet eine Möglichkeit, das niedrige Zinsniveau schon heute „einzukaufen“, auch wenn der Anpassungstermin noch nicht erreicht ist. Mit „KondiSave“ können sich Kreditnehmer schon jetzt die niedrigen Zinsen sichern, wenn ihr Kredit in den nächsten drei Jahren zur Anpassung ansteht. Für

den vorfristigen Abschluß der Zinsanpassung wird ein „relativ geringer“ Zinszuschlag, quasi der Optionspreis für die Sicherung eines günstigen Zinses, auf das derzeitige Zinsniveau berechnet, der sich nach der noch verbleibenden Laufzeit der gegenwärtigen Zinsbindung richtet.

schaftslösung. Solch eine Entscheidung steht in einem engen Zusammenhang zur Mieterstruktur des jeweiligen Objekts.

Gesamtfinanzierung im Geno-Verbund

Auch im Falle der Genossenschaftslösung ist der Beratungsaufwand sehr hoch. Das Genossenschaftsmodell muß erläutert, die Finanzierungsmöglichkeiten der Mieter beziehungsweise potentiellen Mitglieder der Genossenschaft überprüft werden und die Gesamtfinanzierung des Objekts im genossenschaftlichen Finanzverbund sichergestellt sein. Hinzu kommen Wirtschaftlichkeitsanalysen und die Durchführung des gesamten Gründungsprozesses: Mitgliederwerbung, Entwicklung einer Satzung, Gründungsversammlung, eigentliche Gründung, Antrag auf Genehmigung.

Die Finanzierung der Genossenschaft erfolgt über zu zeichnende Anteile durch die Mitglieder. Diese Anteile stellen das Eigenkapital dar. Da das Eigenkapital meistens nicht vollkommen zur Finanzierung ausreicht, wird die Genossenschaft ein Darlehen aufnehmen, das über die Mieteinnahmen bedient wird. Ziel der Genossenschaft wird es allerdings immer sein, die Mieten vergleichsweise gering zu halten. Die Finanzierung erfolgt in der Regel durch den Verbundpartner vor Ort.

Durch dieses Modell erwerben bisherige Mieter den zu veräußernden Bestand durch eine von Ihnen initiierte Genossenschaft und werden Miteigentümer. Sie können in Zukunft über ihre Organe Aufsichtsrat und Vorstand mitbestimmen und Verantwortung übernehmen. Die Identifikation mit dem erworbenen Eigentum wird größer, aus Mieterbewußtsein wird genossenschaftliches Eigentümerbewußtsein.

Vorteile für Mitglieder/Mieter bei der Genossenschaftslösung

- **Dauernutzungsrecht**
- **Höhere Identifikation** mit der Wohnungsanlage
- **Zwischenschritt zum individuellen Eigentum**
- **Renovierung** der Anlage, dadurch Verbesserung der Wohnqualität
- **Mieter haben Option auf Wohnungskauf**
(Anrechnung der Geschäftsanteile auf Kaufpreis)
- **Mitgestaltung / Selbstverwaltung der Wohnungen, da Miteigentümer**

Individuelle Anpassung

Viele Mieter wissen die Genossenschaft zu schätzen, da über 20 Millionen Mitglieder der Volksbanken und Raiffeisenbanken mit dieser Rechtsform positive Erfahrungen gemacht haben.

Einer der größten Vorteile der Genossenschaftslösung ist die große Flexibilität dieses Konzepts. Jede Genossenschaft stellt eine individuelle Lösung für die örtlichen Gegebenheiten dar. Zur Zeit entwirft die Schwäbisch Hall Immobilien für mehrere Kommunen und öffentliche Unternehmen jeweils maßgeschneiderte Privatisierungskonzepte, welche dieses Jahr noch realisiert werden sollen.