

22.09.95

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

**Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des
Altschuldenhilfe-Gesetzes und den Fortgang der Wohnungs-
privatisierung in den neuen Bundesländern**

Prof. Dr. Klaus Töpfer, MdB
Bundesminister
für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

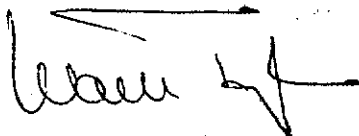
Bonn, den 21. September 1995

An den
Präsidenten des Bundesrates
Herrn Dr. h.c. Johannes Rau

Sehr geehrter Herr Präsident,

anliegend übersende ich den von der Bundesregierung am 21. September 1995
zustimmend zur Kenntnis genommenen und vom Deutschen Bundestag am
16. Juni 1994 geforderten Bericht über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-
Gesetzes und den Fortgang der Wohnungsprivatisierung in den neuen
Bundesländern (Wohnungsprivatisierungsbericht).

Mit freundlichen Grüßen



Bericht der Bundesregierung über die Umsetzung des Altschuldenhilfe-Gesetzes und den Fortgang der Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern

Inhaltsverzeichnis

	<u>S e i t e</u>
I. Stand der Bearbeitung von Anträgen auf Altschuldenhilfen	4
A. Wohnungsunternehmen	4
B. Private Vermieter	5
II. Auswirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf Investitionen und Privatisierung	6
A. Herstellung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft	6
B. Verbesserung der Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Wohneigentums	7
1. Gründung rechtlich selbständiger Wohnungsunternehmen	7
2. Vorrangige Veräußerung von Wohnungen an Mieter	8
III. Stand der Wohnungsprivatisierung	9
A. Bisherige Privatisierungsergebnisse: Wohnungsverkäufe in den Jahren 1991 bis 1994	9

B. Hemmnisse bei der Umsetzung der Mieter-privatisierung	11
1. Objektive Hemmnisse	12
a. Rechtlich-administrative Hemmnisse	12
b. Einzel- und regionalwirtschaftliche Hemmnisse	13
c. Struktur des Wohnungsbestandes	14
2. Subjektive Hemmnisse	16
a. Fehlende Privatisierungsbereitschaft	16
b. Fehlende Kaufangebote/Überhöhte Kaufpreisforderungen	16
c. Defizite bei der Beratung von Kaufinteressenten und Mietern	17
C. Fazit und Schlußfolgerungen aus der Analyse des bisherigen Privatisierungsverlaufs	18
IV. Eröffnung neuer Privatisierungsmöglichkeiten durch mieternahe Formen der Privatisierung	19
A. Entscheidungen des Deutschen Bundestages vom 11. Mai 1995	19
B. Voraussetzungen und Ausgestaltung mieternaher Privatisierungsmodelle	20
1. Anerkennungsvoraussetzungen	20
2. Formen und Ausgestaltung mieternaher Privatisierungsformen	20
a. Zwischenerwerbermodell	20
b. Wohnungsgenossenschaften	21

c. Mietergemeinschaften 22

C. Bisherige Erfahrungen mit der Umsetzung
mieternaher Privatisierungsformen 22

V. Verbesserung der Perspektiven der Wohnungs-
privatisierung durch neue Förderinstrumente 24

A n l a g e n

I. Stand der Bearbeitung von Anträgen auf Altschuldenhilfen

A. Wohnungsunternehmen

Das Angebot der Altschuldenhilfen in Form von Zinshilfe und Teilentlastung ist von den Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern in großem Umfang angenommen worden.

Von den 4.395 Kreditnehmern der Deutschen Kreditbank AG (DKB) nach dem Stand vom 31.12.1993 haben 3.796, d.h. gut 86%, einen Altschuldenhilfeantrag über ein Kreditvolumen von rd. 40 Mrd. DM gestellt.

Darunter entfielen auf kommunale Wohnungsgesellschaften 384 Anträge, auf Kommunen 2.819 und auf Genossenschaften 572 Anträge.¹

Sowohl Zinshilfe als auch Teilentlastung wurde von knapp 56 % der Wohnungsunternehmen beantragt, während die übrigen Antragsteller ausschließlich Zinshilfe beantragten.

Bei der Berliner Bank AG gingen 39 Anträge ein, davon 27 Anträge von Genossenschaften und 12 von Gesellschaften. Davon haben 10 Gesellschaften sowie 20 Genossenschaften Zinshilfe und Teilentlastung beantragt. Alle 12 antragsberechtigten Wohnungsgesellschaften haben einen Antrag auf Zinshilfe gestellt, von den 29 antragsberechtigten Genossenschaften haben 27 Zinshilfe beantragt.

Die Bearbeitung der Anträge durch die DKB, die Berliner Bank sowie die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist sehr zügig erfolgt. Nach Maßgabe des Altschuldenhilfe-Gesetzes (AHG) sind Schuldanerkenntnis und Abschluß eines neuen Kreditvertrages grundlegende Voraussetzungen für die Gewährung positiver Bescheide durch die KfW. Nach Überwindung anfänglicher Hemmnisse bei dem Abschluß neuer Kreditverträge hatten zum Stichtag 31.07.1995 nahezu 98% der KfW-Antragsteller die Schulden anerkannt und mit der DKB einen rechtswirksamen Kreditvertrag abgeschlossen. Die Berliner Bank hatte bereits im Jahre 1993 mit sämtlichen Kreditnehmern neue Verträge abgeschlossen.

Nach dem Bericht der KfW zum Stichtag 22.08.1995 stellte sich der Abwicklungsstand bei den Anträgen auf Altschuldenhilfen wie folgt dar: Der KfW lagen 4.477 Anträge auf Altschuldenhilfen vor, davon entfielen 1.639 ausschließlich auf die Zinshilfe, 2.838 auf Zinshilfe und Teilentlastung. Von den insgesamt 4.477 Anträgen auf Zinshilfe waren zum Stichtag 4.265 zugesagt, 69 wurden - überwiegend aufgrund einer Überschreitung der Antragsfrist - abgelehnt

¹) Sofern nachfolgend eine Differenzierung nicht vorgenommen wird, gelten gemäß § 2 Abs. 1 AHG kommunale Wohnungsunternehmen, Kommunen und Wohnungsgenossenschaften als Wohnungsunternehmen im Sinne des AHG.

und 125 Anträge werden noch bearbeitet. Bei den Anträgen auf Zinshilfe und Teilentlastung waren 2.742 zugesagt, 19 abgelehnt und 69 in Bearbeitung.

Bis Ende August hatte die KfW Teilentlastungsbescheide zugunsten von Wohnungsunternehmen in Höhe von knapp 29 Mrd. DM gewährt, denen Altverbindlichkeiten in Höhe von knapp 51 Mrd. DM zugrunde lagen.

B. Private Vermieter

Ende August 1995 lagen der KfW knapp 35.000 Anträge privater Vermieter auf Zinshilfe vor. Diese gingen überwiegend in der Form von Sammelanträgen ein und sind, soweit die Voraussetzungen für die Gewährung der Zinshilfe vorlagen, inzwischen positiv beschieden worden.

Gemäß § 4 Abs. 9 AHG kann auch privaten Vermietern eine Teilentlastung gewährt werden, wenn die Belastung mit Altverbindlichkeiten nach dem 30.06.1995, also nach Ablauf der Zinshilfegewährung, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes führen würde.

Auf seiner Sitzung im Mai 1995 hat der gemäß § 11 Abs. 3 AHG gebildete Lenkungsausschuß eine Empfehlung über die Ausgestaltung der Härtefallregelung für die Teilentlastung bei privaten Vermietern verabschiedet. Danach können diese wählen zwischen einer pauschalen Kappung der Altverbindlichkeiten auf 200 DM/qm und einer Einzelfallprüfung, die im Ergebnis auch ein Überschreiten dieses Betrages zur Folge haben kann.

Die KfW hat inzwischen die in Betracht kommenden Antragsteller schriftlich über diese Wahlmöglichkeit informiert und um ihre Entscheidung gebeten. Auf der Grundlage dieser Entscheidung wird anschließend eine zügige Antragsbearbeitung durch die KfW erfolgen, der zum Stichtag 22.08.1995 knapp 3.900 Anträge privater Vermieter auf Teilentlastung vorlagen. Davon sind bisher 1.500 Anträge wegen fehlender Antragsvoraussetzungen, insbesondere aufgrund einer Belastung mit Altverbindlichkeiten unter 150 DM/qm, abgelehnt worden.

II. Auswirkungen des Altschuldenhilfe-Gesetzes auf Investitionen und Privatisierung

A. Herstellung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft

Eine der zentralen Zielsetzungen des AHG bildet die Verbesserung der Kredit- und Investitionsfähigkeit der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern, die bis zur Lösung des Altschuldenproblems durch den Solidarpaktbeschluß im März 1993 erheblich beeinträchtigt war.

Der weit vorangeschrittene Stand der Antragsbearbeitung und die damit verbundenen Entlastungen haben maßgeblich dazu beigetragen, daß der positive Trend bei der Entwicklung der Investitionen anhält. Die bei der KfW eingereichten Investitionskonzepte haben gezeigt, daß die Wohnungsunternehmen Investitionen erheblichen Ausmaßes anstreben. Bereits die im Juli 1995 vorgelegten Ergebnisse der Befragung des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) bei seinen Mitgliedsunternehmen² dokumentieren diesen Aufwärtstrend. Danach investierten die Wohnungsunternehmen im Jahr 1994 14 Mrd. DM in die Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung des Wohnungsbestandes und in den Neubau und steigerten damit ihre Investitionstätigkeit gegenüber 1993 um ein Drittel. Gleichwohl wird sich der enorme Instandsetzungs- und Modernisierungstau im Wohnungsbestand der neuen Länder nur schrittweise beseitigen lassen, wie auch die Mieten nicht abrupt, sondern - wie im Einigungsvertrag geregelt - nur entsprechend der Einkommensentwicklung an ein den Investitionsnotwendigkeiten Rechnung tragendes kostendeckendes Niveau herangeführt werden können. Die Zinszahlungen für die nach der Teilentlastung verbleibenden Altschulden in Höhe von monatlich etwa 1 DM/qm müssen - entgegen anderslautender Äußerungen seitens der wohnungswirtschaftlichen Verbände - nicht zu einem wesentlichen Rückgang der Investitionstätigkeit führen. So können trotz Kappung der Modernisierungsumlage bei grundsätzlich 3 DM/qm für den Zeitraum bis Ende 1997 immerhin Investitionen in Höhe von etwa 330 DM/qm und bei Inanspruchnahme der zinsgünstigen KfW-Kredite in Höhe von 400 DM/qm finanziert werden. Hinzu kommen die aus der Grundmiete finanzierbaren Investitionen. Ferner stehen Vermietern, deren Investitionen durch die Kappungsgrenze erschwert werden, durch die weitreichende Aufhebung des Kumulationsverbotes von KfW-Mitteln und Landesdarlehen zusätzliche Mittel für die Sanierung und Modernisierung zur Verfügung.

²) Der GdW hat in den neuen Ländern rd. 1.300 Mitgliedsunternehmen, die einen Bestand von gut 3,2 Mio. Wohnungen bewirtschaften. An der Jahresstatistik zum Stichtag 31.12.1994 haben sich 90% der Mitgliedsunternehmen beteiligt, davon 727 Wohnungsgenossenschaften und 395 Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der GmbH bzw. AG. Diese bewirtschaften mit 3,1 Mio. Wohnungen 95% des Wohnungsbestandes aller Mitgliedsunternehmen des GdW in den neuen Ländern.

Das Zusammenwirken von Förderprogrammen, Mietenreformschritten und Altschuldenhilfen hat die Wohnungsunternehmen in den neuen Ländern insgesamt auf eine gesunde wirtschaftliche Grundlage gestellt, die auch weiterhin eine schrittweise und spürbare Verbesserung der Wohnqualität durch Investitionen im Bestand ermöglicht. Die auf der Sitzung des Lenkungsausschusses im Mai 1995 ebenfalls verabschiedete Empfehlung zur Härtefallregelung für die sog. Wendewohnungen gemäß § 4 Abs. 2 AHG, die alternativ eine pauschale Schuldenkappung auf 250 DM/qm oder eine Einzelfallprüfung vorsieht, versetzt auch die Wohnungsunternehmen mit einem hohen Anteil an Wendewohnungen im Gesamtbestand in die Lage, ein angemessenes Investitionsprogramm zu finanzieren.

Es muß deshalb nicht zu den vielfach angekündigten Einschränkungen der Investitionen und zu Nachteilen für die Bauwirtschaft und die Beschäftigung kommen. 1994 entfielen über 40 % der gesamtwirtschaftlichen Leistungen auf die Bauwirtschaft, innerhalb derer der Wohnungsbau die überragende Position einnahm. Dies gilt unverändert auch für das Jahr 1995: Insgesamt stieg die Baunachfrage im Juni 1995 gegenüber dem Vorjahresmonat um über 11 %. Dabei betrug die Steigerungsrate im Wohnungsbau über 34 %.

Wirtschafts- und Konjunkturforscher erwarten weiterhin einen ausgeprägten Aufschwung auf dem gesamten Bauparkt in den neuen Ländern. So rechnen die wirtschaftswissenschaftlichen Forschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten mit einem Anstieg der Bauinvestitionen um 15 %. Die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht für 1995 von einem Anstieg der Bauinvestitionen um 14 bis 16 % aus.

B. Verbesserung der Voraussetzungen für die Privatisierung und Bildung individuellen Wohneigentums

1. Gründung rechtlich selbständiger Wohnungsunternehmen

Das AHG knüpfte die Antragsberechtigung grundsätzlich an die Existenz rechtlich selbständiger, bilanzierungsfähiger Wohnungsunternehmen. Nur in genau bestimmten Ausnahmefällen war den Kommunen für ihren Wohnungsbestand eine eigenständige Antragsberechtigung eingeräumt worden, etwa wenn ihr Bestand 500 Wohnungseinheiten nicht überschritt.

Das AHG leistete damit einen maßgeblichen Beitrag zur Umsetzung des Anliegens von Artikel 22 Abs. 4 des Einigungsvertrages und der zu seinem Vollzug erlassenen Gesetze. Danach ist das zur Wohnungsversorgung genutzte frühere volkseigene Vermögen mit den anteiligen Verbindlichkeiten auf die Kommunen übergegangen. Diese erhielten gleichzeitig den Auftrag, die Wohnungswirtschaft schrittweise in die soziale Marktwirtschaft zu überführen. Dies bedeutete

in einem ersten wichtigen Schritt die Gründung rechtlich selbständiger Wohnungsunternehmen, die ihr Handeln im Interesse der Mieter und im eigenen Interesse der langfristigen Existenzsicherung an ökonomischen Kriterien ausrichten. Dieser Prozeß kam zunächst nur schleppend in Gang. Das gleiche galt für die Umsetzung der Verpflichtung der Kommunen, den Wohnungsgenossenschaften den zu Wohnzwecken genutzten Grund und Boden zu übertragen (Protokollnotiz Nr. 13 i. V. mit Art. 22 Abs. 4 Einigungsvertrag). Während hier Abhilfe durch das Wohnungsgenossenschafts-Vermögensgesetz vom 23.06.1993 geschaffen wurde, wonach die Genossenschaften gegen Zahlung eines geringen Ausgleichsbetrages kraft Gesetzes unmittelbar Eigentümer der Grundstücke wurden, bewirkte die Verknüpfung der Antragsberechtigung mit der Unternehmenseigenschaft eine erhebliche Beschleunigung des Prozesses der Gründung selbständiger kommunaler Wohnungsunternehmen. Dies spiegelt sich in den Angaben des GdW über die Ergebnisse der Befragung seiner Mitgliedsunternehmen im Jahr 1994 wider: Danach befanden sich Ende 1994 83% der Wohnungen zwischenzeitlich entweder im Eigentum der Wohnungsgesellschaften oder wurden aufgrund entsprechender Beschlüsse der Kommunen auf die Gesellschaften übertragen. Auch der Prozeß der Umbildung der kommunalen Wohnungsunternehmen in Kapitalgesellschaften in der Rechtsform der GmbH bzw. AG und deren Eintragung in das Handelsregister sei so gut wie abgeschlossen.

2. Vorrangige Veräußerung von Wohnungen an Mieter

Privatisierung des Wohnungsbestandes bedeutet nicht nur die Übertragung des Wohnungsvermögens auf rechtlich selbständige Unternehmen, sondern umfaßt auch die Veräußerung eines Teils des Wohnungsbestandes und insbesondere - so bereits der Auftrag des Artikels 22 Abs. 4 Einigungsvertrag - die beschleunigte Bildung individuellen Wohneigentums durch Mieter. Das Altschuldenhilfe-Gesetz knüpft daher die Gewährung der Teilentlastung an die Verpflichtung zur vorrangigen Veräußerung von mindestens 15 % des Wohnungsbestandes an die Mieter. Hierüber bestand während der Gesetzesberatungen breite Übereinstimmung sowohl zwischen Bund und neuen Ländern als auch zwischen den Parteien. Der Deutsche Bundestag hat in seiner Entschließung vom 16.06.1994 nochmals betont, daß er die Grundsatzentscheidung des Gesetzgebers, die Wohnungen vorrangig den Mietern anzubieten, nach wie vor für richtig hält (Drs. 12/7923).

Sowohl im Hinblick auf den hohen Nachholbedarf bei der Bildung von Wohneigentum durch Mieter in den neuen Ländern - die Quote des selbstgenutzten Wohneigentums beträgt dort inzwischen gut 26 % (1990: rd. 22 %) im Vergleich zu rd. 42 % in den alten Ländern - als auch im Hinblick auf die Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Wohnungsunterneh-

men durch die Veräußerungserlöse kommt der Privatisierung ein hoher gesellschaftspolitischer und wohnungswirtschaftlicher Stellenwert zu.

Mit der weitreichenden Entschuldung der ostdeutschen Wohnungsunternehmen durch die Übernahme von Altverbindlichkeiten in Höhe von über 30 Mrd. DM auf den Erblastentilgungsfonds und der finanziellen Unterstützung der Mieterprivatisierung durch die öffentliche Hand sind in den vergangenen Jahren äußerst günstige Rahmenbedingungen dafür geschaffen worden, daß sich viele Bürger in den neuen Ländern ihren berechtigten Wunsch nach Wohneigentum erfüllen können. Dennoch ist die Entwicklung bei der Wohneigentumsbildung aus dem Bestand - soweit quantitativ überprüfbar - bislang hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Diese Feststellung wirft zum einen die Fragen nach ihren Ursachen auf. Zum anderen resultierte daraus die Notwendigkeit, zur Beschleunigung der individuellen Wohneigentumsbildung neue Wege zu beschreiten.

III. Stand der Wohnungsprivatisierung

A. Bisherige Privatisierungsergebnisse: Wohnungsverkäufe in den Jahren 1991 bis 1994

Die nachfolgenden Angaben für die Jahre 1991 bis 1994 stützen sich auf folgende Quellen:

- Meldungen der Länder über geförderte Wohnungsverkäufe an Mieter aus Bundes- und Landesmitteln;
- Erhebungen des GdW bei den Mitgliedsunternehmen sowie auf die
- Statistik der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG).

Die daraus entnommenen Angaben sind untereinander nicht vergleichbar.

Wohnungserwerb durch Mieter im Rahmen von Bundes- und Landesförderprogrammen

Die Bundesregierung hat den Prozeß der Bildung von Wohneigentum durch Mieter seit 1991 unter Einsatz erheblicher finanzieller Mittel unterstützt. Diese wurden den Ländern zur Verfügung gestellt, die auf der Grundlage von Verwaltungsvereinbarungen mit dem Bund nach ihren Förderrichtlinien Zuschüsse in Höhe von 20% des Kaufpreises an Mieter bewilligten, die ihre bisherige kommunale oder genossenschaftliche Mietwohnung erworben haben. Die Zuschußhöhe war maximal begrenzt auf 7.000 DM für den Haushaltsvorstand und 1.000 DM für jedes

weitere Haushaltsmitglied. Insgesamt konnten in den Jahren 1991 bis 1994 über 40.000 Wohnungskäufe durch Mieter mit einem durchschnittlichen Zuschuß von nahezu 7.000 DM gefördert werden. Die Verteilung der Käufe auf die einzelnen Länder in den Programmjahren 1991/92 sowie 1993/94 geht aus Tabelle 1 hervor (Anlage 1).

Darüber hinaus haben die Länder Sachsen und Thüringen aus landeseigenen Programmen den Wohneigentumserwerb durch Mieter gefördert. In Sachsen wurden über das Bundesprogramm hinaus in den Jahren 1992 bis 1994 4.330 Wohnungskäufe durch Mieter gefördert. In Thüringen wurde 1994 in 2.277 Fällen der Erwerb von Wohnungen durch Mieter aus Landesmitteln unterstützt.

Die Zahl der tatsächlich an Mieter veräußerten Wohnungen dürfte allerdings deutlich höher sein, da nur die mit öffentlichen Mitteln geförderten Verkäufe statistisch erfaßt wurden. Eine nicht unerhebliche Zahl von Erwerbern konnte wegen Ausschöpfung der Mittel keinen Zuschuß erhalten. Auch die Veräußerung von Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. von Reihenhäusern ist statistisch nicht vollständig erfaßt, da diese Erwerbsfälle in einigen Ländern nach deren Förderrichtlinie nicht bezuschußt wurden.

Die Privatisierungsförderung durch den Bund hat der Mieterprivatisierung entscheidende Impulse verliehen. Trotz geringer Eigenkapitalausstattung und häufig mangelnder Ausschöpfungsmöglichkeiten der steuerlichen Wohneigentumsförderung gemäß § 10e EStG konnte so zahlreichen Haushalten in den neuen Ländern der Wohneigentumserwerb ermöglicht werden. In gleichem Sinne haben die Länderprogramme in Sachsen und Thüringen gewirkt.

Auch 1995 stehen Bundesmittel in Höhe von 50 Mio. DM für die Privatisierungsförderung bereit, insbesondere auch zur wirksamen Unterstützung der Privatisierungsverpflichtung aus dem AHG. Mit diesem Betrag stockt der Bund die nunmehr von allen Ländern vorgesehenen Förderprogramme für die Mieterprivatisierung auf (vgl. dazu Kap. V.).

Wohnungsverkäufe durch Mitgliedsunternehmen des GdW

Nach den Angaben der Mitgliedsunternehmen des GdW haben diese im Zeitraum vom 03.10.1990 bis 31.12.1994 rd. 74.000 Wohnungen an Mieter und an Dritte veräußert. Von den Verkäufen entfielen 66.375 auf kommunale Wohnungsunternehmen und 7.734 auf Wohnungsgenossenschaften.

Die Tabellen 2 und 3 informieren über die Verteilung der Verkäufe auf die Jahre 1991 bis 1994 sowie über die Verkäufe an Mieter und an Dritte nach Wohnungsunternehmen (Anlage 1). Insgesamt veräußerten die Mitgliedsunternehmen des GdW in den Jahren 1991 bis 1994 rd. 24.250 Wohnungen an Mieter.

In welchem Umfang die weiteren Verkäufe Anrechnung auf die Privatisierungsquote aus dem AHG finden, unterliegt dem Ergebnis der Prüfung durch die KfW.

Wohnungsprivatisierungen durch die TLG

Von der TLG wurden im Zeitraum 1992 bis 1994 insgesamt 45.728 Wohnungen verwertet, davon 36.269 durch Verkauf. Davon wiederum entfielen 21.300 Verkäufe auf Mieter oder Angehörige von Mietern sowie auf die neu gegründeten Bewohnergenossenschaften in Unterwellenborn (Thüringen) und Gröditz (Sachsen).

Inzwischen ist eine weitere Genossenschaftsgründung mit über 2.300 Wohnungen in Bitterfeld-Wolfen (Sachsen-Anhalt) erfolgt. Vier weitere Projekte mit insgesamt nahezu 7.000 Wohnungen sind in Vorbereitung.

B. Hemmnisse bei der Umsetzung der Mieterprivatisierung

Obwohl die Privatisierung durch den Verkauf an Mieter in den Jahren 1993 und 1994 sichtbar an Dynamik gewonnen hat, konnten die zum Jahresende 1994 vorliegenden Ergebnisse nicht als vollständig zufriedenstellend beurteilt werden. In Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung aus dem AHG sind bis zum Ende des Jahres 2003 etwa 350.000 Wohnungen vorrangig an Mieter zu veräußern.

Zweifelloos stellt die Mieterprivatisierung eine nicht immer einfach zu erfüllende Aufgabe dar. Sie ist aber lösbar: dies dokumentieren insbesondere die erfolgreichen Privatisierungsmaßnahmen in kleineren Kommunen und Wohnungsunternehmen. So belegt eine Auswertung der KfW über die bis Ende 1993 bereits realisierten Verkäufe sowie über geplante Privatisierungen durch die Antragsteller auf Teilentlastung bis Ende 1996, daß die Kommunen mit einem Bestand bis zu 1.000 Wohnungen und einem Gesamtbestand von knapp 116.000 Wohnungen in der Zeit vom 03.10.1990 bis 31.12.1993 bereits nahezu 12% ihres Bestandes veräußert hatten. Die Realisierung der bis Ende 1996 geplanten Verkäufe hätte zur Folge, daß dann knapp ein Drittel des Gesamtbestandes veräußert wäre, also weit mehr als die Mindestquote von 15%

nach dem AHG. Auch die kleineren kommunalen Wohnungsunternehmen mit bis zu 1.000 Wohneinheiten streben die Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung bis Ende 1996 an. Die großen kommunalen Wohnungsunternehmen mit mehr als 10.000 Wohnungen würden im Falle der Realisierung ihrer bisherigen Privatisierungskonzepte bis Ende 1996 eine Privatisierungsquote von immerhin rd. 9% erreichen, während es bei den Wohnungsgenossenschaften gleicher Größenordnung lediglich knapp 3 % wären.

Diese Auswertung zeigt, daß die Privatisierung in den kleineren Kommunen und Wohnungsunternehmen offenbar mit großem Engagement angegangen worden ist. Die Ursachen für unterschiedliche Privatisierungserfolge sind nicht ausschließlich in der Größe der Unternehmen begründet, sondern eine Vielzahl weiterer Voraussetzungen muß erfüllt sein, damit ein Privatisierungsvorhaben den gewünschten Erfolg erzielt. Dies hat die Analyse des bisherigen Verlaufs der Wohnungsprivatisierung immer wieder bestätigt. Auch der Unterausschuß "Privatisierung des Wohnungsbestandes in den neuen Ländern" hat in seinem Abschlußbericht vom 15.06.1994 (Drs. 12/7923) darauf hingewiesen. Unbestritten ist, daß in der Praxis Privatisierungshemmnisse auftreten können. Dabei muß jedoch sorgfältig zwischen objektiven und subjektiven Hemmnissen differenziert werden.

1. Objektive Hemmnisse

a. Rechtlich-administrative Hemmnisse

Objektive Hemmnisse, die sich verzögernd auf den Fortgang der Privatisierung auswirken können, finden sich im rechtlich-administrativen Bereich. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse, teilweise langwierige Entscheidungen über Restitutionsansprüche sowie Verzögerungen bei der Vermögenszuordnung und bei den Grundbucheintragungen führen zweifellos auch zu Verzögerungen bei der Privatisierung. Allerdings haben diese Faktoren durch die gesetzgeberischen Maßnahmen der Bundesregierung inzwischen erheblich an Bedeutung verloren. Mit Instrumenten wie

- dem Zuordnungsplanverfahren,
- der Möglichkeit der direkten Zuordnung von Wohngrundstücken auf kommunaleigene Wohnungsunternehmen (§ 7 Abs. 5 VZOG),
- der "Heilung" fehlgeschlagener Vermögensübertragungen bei der Gründung von Wohnungsbaugesellschaften (Art. 231 § 9 EGBGB) und
- der Erteilung von Grundstücksverkehrsgenehmigungen trotz Vorliegens von Restitutionsansprüchen für Grundstücke, die im komplexen Wohnungsbau verwendet wurden,

sind die wesentlichen Voraussetzungen für eine schnelle, einfache und rechtlich sichere Verfahrensweise bei der endgültigen Klärung der eigentums- und grundstücksrechtlichen Sachverhalte geschaffen worden. Diese Instrumente müssen aber in der Praxis noch wesentlich intensiver als bisher genutzt werden. Darauf hat Bundesbauminister Prof. Dr. Töpfer in einem Schreiben vom 07.09.1995 an die zuständigen Landesminister und die Verbände nochmals hingewiesen.

Darüber hinaus haben erste Gespräche seitens des Bundesbauministeriums mit Vertretern der Wohnungswirtschaft und den zuständigen Länderressorts über die Umsetzung des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes vom 04.07.1995 ergeben, daß offenbar noch weiterer Informationsbedarf zu den Artikeln 2 (Änderung der Grundstücksverkehrsordnung) und 3 (Heilung unwirksamer Vermögensübertragungen) des Vermögensrechtsanpassungsgesetzes besteht. Das Bundesbauministerium wird daher kurzfristig eine Arbeitshilfe für die Wohnungsunternehmen und Kommunen erstellen.

Gleichwohl kann es in Einzelfällen dazu kommen, daß Verzögerungen bei der Vermögenszuordnung und bei den Grundbucheintragungen ohne Verschulden der Unternehmen bei der Privatisierungstätigkeit ebenfalls zu einer Verzögerung mit der Folge einer späteren und damit höheren Erlösabführung an den Erblastentilgungsfonds führen. Denn gemäß § 5 Abs. 2 AHG ist maßgebend für die Berechnung der Erlösabführung der Zeitpunkt, zu dem der Eigentumsumschreibungsantrag beim Grundbuchamt gestellt worden ist, wenn es aufgrund des gestellten Antrages zur Eigentumsumschreibung kommt. Mit dieser Regelung ist den besonderen Gegebenheiten in den neuen Ländern in der Mehrzahl der Fälle Rechnung getragen worden. Zur Vermeidung finanzieller Nachteile für die Wohnungsunternehmen sind vielerorts in Abstimmung mit den betroffenen Behörden vorrangig die rechtlichen Voraussetzungen für den Verkauf der in die Privatisierungskonzepte einbezogenen Bestände geschaffen worden. Darüber hinaus prüft das Bundesbauministerium gegenwärtig Möglichkeiten, in Fällen, in denen die Voraussetzungen für eine Grundbucheintragung aufgrund von Verzögerungen im Vermögenszuordnungsverfahren noch nicht vorliegen, auf der rechtlichen Grundlage der Regelungen des AHG Abhilfe zu schaffen.

b. Einzel- und regionalwirtschaftliche Hemmnisse

Trotz der gesamtwirtschaftlich positiven Wachstums- und Einkommensentwicklung in den neuen Ländern sind in einzelnen Regionen schwierige Umstrukturierungsprozesse zu verzeichnen. Diese Regionen weisen im Vergleich zum Durchschnitt eine höhere Arbeitslosigkeit aus, die einhergeht mit einer geringeren Neigung der Haushalte, gegenwärtig in größerem Umfang Kredite für die Finanzierung eines Wohnungskaufs aufzunehmen. Hinzu kommt, daß grundsätzlich erst nach und nach die Bedenken gegenüber einer langfristigen Verschuldung für den

Wohneigentumserwerb abgebaut werden. Auch bei Haushalten mit gesicherten Einkommen ist festzustellen, daß diese angesichts der nur kurzen Ansparphase und des dementsprechend geringeren Eigenkapitals den angestrebten Wohnungskauf noch um ein bis zwei Jahre verschieben möchten, um die monatliche Belastung aus dem Kapitaldienst geringer zu halten.

Ferner ist zu berücksichtigen, daß den Bürgern in den neuen Ländern über vier Jahrzehnte Erfahrungen mit dem Wohneigentum auf der Etage völlig fehlten. Folglich nimmt der Prozeß der Informationsbeschaffung und -auswertung in der Regel einen erheblich längeren Zeitraum in Anspruch als bei kaufinteressierten Haushalten in den alten Ländern. Der Erwerb einer Wohnung darf angesichts der weitreichenden finanziellen Konsequenzen keinesfalls unter Zeitdruck erfolgen. Den Mietern muß ausreichend Zeit für die Informationsauswertung und für den Entscheidungsprozeß eingeräumt werden. Darauf haben sowohl das Bundesbauministerium als auch der Unterausschuß "Wohnungsprivatisierung" wiederholt hingewiesen.

Der teilweise noch fehlenden Finanzkraft und der längeren Entscheidungsdauer wird nunmehr durch die Einräumung von Zwischenschritten auf dem Weg zum individuellen Wohneigentum in Form der mieternahen Privatisierung Rechnung getragen.

c. Struktur des Wohnungsbestandes

Wohnungsunternehmen, die fast ausschließlich über Wohnraum in hochgeschossigen Plattenbauten verfügen, stehen bei der Erfüllung der Privatisierungsaufgabe im Vergleich zu Wohnungsunternehmen mit einem gemischten Bestand vor einer erheblich schwierigeren Aufgabe. Nur in wenigen Fällen wird sich die Mehrheit aller Mieter in größeren Wohnanlagen für den Eigentumserwerb entscheiden. Zwangsläufig entstehen dann Mischstrukturen aus Eigentümern und verbleibenden Mietern, die von einigen Wohnungsunternehmen als gravierendes Privatisierungshemmnis angeführt werden. Zweifellos sollten auf längere Sicht möglichst geschlossene Eigentümergemeinschaften angestrebt werden. Dies wird auch bereits vielerorts durch den Verkauf freiwerdender Wohnungen praktiziert. Außerdem sollte das Instrument des Wohnungstausches zukünftig noch erheblich intensiver genutzt werden, um auf diesem Wege möglichst große Eigentümergemeinschaften aus ehemaligen Mietern herzustellen. Durch organisatorisches und gegebenenfalls auch finanzielles Engagement bei der Unterstützung von Umzügen können die Wohnungsunternehmen selbst einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Eigentümergemeinschaften leisten, deren Größe eine Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wirtschaftlich attraktiv macht.

Die Schwierigkeiten gemischter Eigentümergemeinschaften werden allerdings oft überbewertet. Nach den Erfahrungen aus den alten Bundesländern, den Modellvorhaben des Bundes zur Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern und weiteren erfolgreichen Privatisierungsprojekten treten dabei keine unlösbaren Probleme auf. Es hat sich wiederholt bestätigt, daß viele Mieterhaushalte sich nicht sofort für den Eigentumserwerb entscheiden, sondern aus unterschiedlichsten Motiven (anfängliche Unsicherheiten, weiteres Ansparen von Eigenkapital, etc.) zunächst abwarten, um den Kauf dann ein bis zwei Jahre später zu tätigen. Eigentümerquoten zwischen 25 und 30% sind nach den vorliegenden Erfahrungen in der Anfangsphase der Wohneigentumsbildung nicht als unüberwindbares Hemmnis für die Privatisierung anzusehen.

Die Privatisierung sollte grundsätzlich zumindest mit einer Sanierung des späteren Gemeinschaftseigentums und möglichst auch mit Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes einhergehen. Gerade in den großen Neubausiedlungen können sich die Mieter häufig erst nach Abschluß der Bauarbeiten und wohnumfeldverbessernder Initiativen ein Bild davon machen, wofür sie sich im Falle des Wohnungserwerbs entscheiden. Allerdings können den Wohnungsunternehmen bei umfangreichen Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten hohe Kosten entstehen, wenn diese Aufwendungen, die auch für die verbleibenden Mieterwohnungen anfallen, nicht voll auf die Miete umgelegt werden können. Um diese finanziellen Risiken möglichst gering zu halten, kann es sich empfehlen, zunächst mit Mustersanierungen in bestimmten Gebäuden zu beginnen. Auch die Nutzung mieternaher Privatisierungsformen oder Drittverkäufe sind - soweit der Mietervorrang nach den Empfehlungen des Lenkungsausschusses gewahrt ist - möglich.

Undifferenziert ist die wiederholt vorgetragene Kritik, daß die Privatisierungsaufgabe des AHG den Schwierigkeiten von Wohnungsunternehmen mit einem überwiegenden Bestand von Wohnungen in Großsiedlungen nicht hinreichend Rechnung trage. Das Gesetz besitzt die notwendige Flexibilität zur Lösung gegebenenfalls auftretender Probleme. Sanktionen in Form einer vollständigen oder teilweisen Rückzahlung der Teilentlastung werden nur dann wirksam, wenn das Wohnungsunternehmen die Nichterfüllung der Veräußerungsverpflichtung zu vertreten hat.

Mit der Anerkennung neuer Privatisierungsformen sind auch für Wohnungsunternehmen mit problematischeren Wohnungsbeständen breitere Wege für die Erfüllung der Privatisierungspflicht eröffnet worden.

2. Subjektive Hemmnisse

a. Fehlende Privatisierungsbereitschaft

In seinem Abschlußbericht hebt der Unterausschuß "Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern" als ein wesentliches Ergebnis seiner Besuche von Privatisierungsprojekten die große Bedeutung der Unterstützung der Privatisierung durch die politisch und wohnungswirtschaftlich Verantwortlichen hervor. Anfängliche Widerstände konnten dann in der Regel rasch überwunden werden. Dies hatten bereits die in den Jahren 1991 bis 1993 durchgeführten Modellvorhaben des Bundesbauministeriums zur Wohnungsprivatisierung belegt.

In den vergangenen Jahren sind zweifellos im Hinblick auf die grundsätzliche Einstellung zur Privatisierung als Teil des unternehmerischen Handelns beachtliche Fortschritte erzielt worden. Die große Mehrzahl der Wohnungsunternehmen beschäftigt sich jedoch mit diesem Thema konkret erst seit Ende 1993 im Zuge der Antragstellung auf Altschuldenhilfen. Sichtbarer Ausdruck dafür waren die noch wenig ausgereiften Privatisierungskonzepte, die bis spätestens 31.12.1993 in Verbindung mit dem Antrag auf Teilentlastung einzureichen waren. Hieraus ergab sich die Notwendigkeit ihrer Präzisierung im Verlauf des Jahres 1994.

b. Fehlende Kaufangebote/Überhöhte Kaufpreisforderungen

In zahlreichen Gesprächen mit kaufinteressierten Mietern im Rahmen von Bürgersprechstunden, die das Bundesbauministerium im Zeitraum von März bis August 1994 in allen neuen Ländern durchführte, sowie in vielen schriftlichen Äußerungen von Bürgern bestätigte sich wiederholt, daß bis zur Jahresmitte 1994 nur einem relativ kleinen Teil der Mieter bereits konkrete Angebote über die zur Veräußerung anstehenden Wohnungen und deren Verkaufspreise vorlagen. Damit fehlte den kaufinteressierten Mietern ein ganz wesentliches Entscheidungskriterium: der Vergleich zwischen der monatlichen Belastung aus dem Kauf und der voraussichtlichen monatlichen Mietbelastung. Dieser Aspekt wird mit dem endgültigen Übergang in das Vergleichsmietensystem nach Auslaufen des Mietenüberleitungsgesetzes Ende 1997 zukünftig noch erheblich an Bedeutung gewinnen. Aufgrund der fehlenden Differenzierung der auf der Basis der Grundmietenverordnungen erhobenen Mieten fehlte bisher oftmals der Anreiz, höhere finanzielle Belastungen aus dem Erwerb von Wohneigentum in zentralen Lagen zu akzeptieren. Die Regelungen des Mietenüberleitungsgesetzes sind ein wichtiger Schritt zur Herausbildung wohnwertorientierter Mietstrukturen. Die Wertsteigerung des Wohneigentums wird künftig bei der Entscheidung Kauf oder Miete eine erheblich größere Rolle spielen. Die Anga-

be konkreter Kaufpreise ist daher unerläßlich für die individuelle Belastungsrechnung und Entscheidung des einzelnen Haushaltes.

Sofern Angaben zu Preisforderungen gemacht wurden, waren diese teilweise erheblich überzogen. Dies hatte bereits der Unterausschuß "Wohnungsprivatisierung" in seinem Abschlußbericht kritisiert. Vor allem die Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften beklagten häufig die fehlende oder nur unzureichende Berücksichtigung von Eigenleistungen bei der Verkaufspreisermittlung. Hinzu kommen vielfach überhöhte Grundstückspreise. Die großen Vergünstigungen, die die Wohnungswirtschaft beim Erwerb von Grund und Boden gehabt hat, sollten bei der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt werden. Diese Erwartung - die sozialverträgliche Gestaltung der Verkaufspreise - hat auch der Deutsche Bundestag in seiner Entschließung vom 16.06.1994 gegenüber der Wohnungswirtschaft ausgesprochen.

Mit der Kaufpreisgestaltung können die Wohnungsunternehmen den Privatisierungserfolg wesentlich beeinflussen. Mit Blick auf die weitreichende Entschuldung sind im Zusammenwirken mit den weiteren Fördermaßnahmen zugunsten der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern mieterfreundliche Preise zweifellos möglich. Seitens der Wohnungswirtschaft wird in diesem Zusammenhang häufig vorgetragen, daß sie bei der Ermittlung der Verkaufspreise die Vorgaben des Bilanz- bzw. Haushaltsrechts zu beachten hätten und der Verkauf zum Verkehrswert erfolgen müßte. Der Verkehrswert kann keinesfalls mit einem fiktiven "Gutachter-Preis" oder mit bilanziellen Buchwerten gleichgesetzt werden, sondern er ergibt sich aus dem Marktgeschehen und den dabei tatsächlich realisierten Verkäufen. Nach Auffassung der Bundesregierung gibt es im Rahmen der Preisfindung erhebliche Möglichkeiten, sowohl die finanzielle Leistungsfähigkeit der Nachfrager und die vergleichsweise günstige Ausgangsposition der Veräußerer, die den Wohnungsbestand zu sehr günstigen Bedingungen erhalten haben, zu berücksichtigen. Dies hat die Bundesregierung in ihrer Stellungnahme zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik (Drs. 13/159) nochmals hervorgehoben. Im übrigen bietet das Bilanzrecht Möglichkeiten, Buchwerte, die durch die Marktentwicklung überholt sind, nach unten zu korrigieren.

c. Defizite bei der Beratung von Kaufinteressenten und Mietern

Bestandteil einer sozialverträglichen Ausformung der Privatisierungsbemühungen ist auch nach Auffassung des Deutschen Bundestages die gründliche Information der Mieter über alle Rechts- und Wirtschaftsfragen im Zusammenhang mit einem Wohneigentumserwerb. Auch der Unterausschuß "Wohnungsprivatisierung" konnte sich bei seinen Besuchen vor Ort von der Notwendigkeit einer umfassenden Beratung der Mieter überzeugen. Sämtliche bisherige Priva-

tisierungsprojekte bestätigten, daß das Privatisierungsverfahren ausreichend Zeit vorsehen muß, um den erheblichen Nachholbedarf an Informationen über das Wohneigentum abdecken zu können. Es gilt sowohl bei kaufinteressierten Haushalten als auch bei Haushalten, die weiterhin Mieter bleiben wollen, Unsicherheiten abzubauen. Das Bundesbauministerium hat in diesem Zusammenhang stets darauf hingewiesen, daß niemand sich allein aus dem Motiv "Angst vor Verlust der Wohnung" für einen Erwerb entscheiden sollte.

Neben den Informationsmaßnahmen von Bund und Ländern ist eine kontinuierliche und Vertrauen bildende Beratungsarbeit der Wohnungsunternehmen und Kommunen vor Ort unverzichtbar. Hier sind insbesondere seit Ende 1994 inzwischen vielerorts umfangreiche Initiativen entfaltet worden, etwa in Form von Mieterversammlungen, Einzelgesprächen und fortlaufenden Unterrichtungen in Mieterzeitungen über den Sachstand und geplante Privatisierungsmaßnahmen. Teilweise sind Privatisierungsbüros eingerichtet worden, in denen die Mieter ausführliche Informationen erhalten.

Eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungsunternehmen nimmt mittlerweile die Hilfe von Privatisierungsgesellschaften in Anspruch. Dies erscheint vor allem dann sinnvoll, wenn die eigenen Mitarbeiter noch nicht über ausreichende Kenntnisse auf dem Gebiet der Wohneigentumsbildung verfügen oder die Privatisierungsaufgabe organisatorisch ausgegliedert werden soll.

C. Fazit und Schlußfolgerungen aus der Analyse des bisherigen Privatisierungsverlaufs

Aufgrund der Zielsetzung des AHG ergibt sich für die Privatisierung eine bestimmte Prioritätenfolge, die auch mit einer zeitlichen Priorität verbunden ist. An erster Stelle steht die Bildung individuellen Wohneigentums durch den direkten Verkauf von Wohnungen an Mieter. Dafür muß von den Wohnungsunternehmen ausreichend Zeit verwandt werden.

Die intensive Beobachtung des Privatisierungsprozesses hat gezeigt, daß zwar grundsätzlich ein hohes Kaufinteresse besteht, aber noch nicht alle kaufinteressierten Mieter ihren Wunsch nach Wohneigentum bereits jetzt finanziell realisieren können. Ihnen muß die Chance eingeräumt werden, den Erwerb zu tätigen, wenn sich ihre Einkommens- und Vermögenssituation weiter verbessert hat. Mit den mieternahen Privatisierungsformen können die Chancen der Mieter auf künftigen Eigentumserwerb gewahrt werden. Gleichzeitig wird erreicht, daß die Wohnungswirtschaft aus der Privatisierung zügig Verkaufserlöse erzielt, die zur Stärkung ihrer Kapitalkraft und Investitionsfähigkeit nötig sind.

IV. Eröffnung neuer Privatisierungsmöglichkeiten durch mieternahe Formen der Privatisierung

A. Entscheidungen des Deutschen Bundestages vom 11. Mai 1995

Unter Berücksichtigung und Würdigung der bisherigen Erfahrungen und Ergebnisse des Privatisierungsprozesses in den neuen Ländern hat der Deutsche Bundestag in einer EntschlieÙung vom 11.05.1995 die Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen zur Erfüllung der VeräuÙerungsverpflichtung aus dem AHG empfohlen (Drs. 13/1103). Gleichzeitig hat er mehrheitlich die Anträge der Oppositionsparteien zur Novellierung des AHG abgelehnt. Dies betraf insbesondere die Forderung nach Umwandlung der progressiven in eine lineare Erlösabführungsstaffel.

Die bisherigen Erfahrungen haben deutlich gemacht, daß es auch weiterhin eines ökonomischen Anreizes für eine zügige Privatisierung bedarf. Eine Änderung der Staffel ist daher mehrheitlich als nicht sinnvoll erachtet worden, zumal hiervon keine sozial unverträglichen Druckwirkungen ausgehen. Der Deutsche Bundestag hat stattdessen eine Erweiterung der Privatisierungspalette um mieternahe Formen empfohlen. Mit der Anerkennung mieternaher Privatisierungsmodelle wird die Kritik an der progressiven Erlösabführungsstaffel erheblich entkräftet, da die Übertragung des Wohnungsbestandes zugleich maßgeblich für die Berechnung des Erlösabführungsbeitrages an den Erblastentilgungsfonds ist. Die Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen kann deutlich zur Erleichterung und Beschleunigung der Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern beitragen.

Auch mit Blick auf die weiteren Forderungen, insbesondere der gänzlichen oder teilweisen Befreiung der Genossenschaften von der VeräuÙerungsverpflichtung sowie der Befreiung kleinerer Wohnungsunternehmen von dieser Verpflichtung, lehnte der Deutsche Bundestag mehrheitlich eine Novellierung des AHG ab. Auch die Wohnungsgenossenschaften können den Verkaufserfolg bei ihren Mitgliedern über attraktive Preise weitgehend selbst steuern. Die bereits dargelegten erfolgreichen Privatisierungsmaßnahmen kleinerer Wohnungsunternehmen und Kommunen belegen, daß es einer pauschalen, an die Unternehmensgröße gekoppelten Bagatellgrenze, unterhalb derer die Privatisierungsverpflichtung entfallen soll, nicht bedarf. Sofern in Einzelfällen Schwierigkeiten auftreten sollten, besitzt das AHG auch in dieser Hinsicht die nötige Flexibilität zu deren Überwindung. Der Lenkungsausschuß hat diesbezüglich auf seiner Sitzung am 22.08.1995 beschlossen, Kriterien für eine einzelfallbezogene Regelung auf der Grundlage des geltenden Rechts zu erarbeiten.

B. Voraussetzungen und Ausgestaltung mieternaher Privatisierungsmodelle

1. Anerkennungsvoraussetzungen

Mit Schreiben vom 19.05.1995 hat Bundesbauminister Prof. Dr. Töpfer in Umsetzung der Empfehlung des Deutschen Bundestages die KfW gebeten, bei Entscheidungen gemäß § 11 AHG ab sofort mieternahe Privatisierungsformen entsprechend der dem Schreiben beigelegten Kriterien anzuerkennen (Anlage 2). Die Kriterien sind im einzelnen im Lenkungsausschuß erörtert worden.

Mieternahe Formen der Privatisierung dürfen den Mietervorrang nicht infragestellen. Mieternahe Privatisierungsmodelle finden erst dann Anrechnung auf die Quote, wenn sich trotz intensiver Bemühungen und fairer Verkaufskonditionen zeigt, daß die Privatisierungsverpflichtung durch den direkten Verkauf von Wohnungen an die Mieter nicht zu erreichen ist.

2. Formen und Ausgestaltung mieternaher Privatisierungsformen

a. Zwischenerwerbermodell

Der Zwischenerwerber erwirbt Bestände des Wohnungsunternehmens oder der Kommune mit der Verpflichtung, diese zu sanieren sowie bis zum Jahre 2003 einen möglichst großen Teil, mindestens aber ein Drittel des übernommenen Wohnungsbestandes an Mieter zu veräußern.

Der Veräußerer kann sich ebenfalls bis zum Jahre 2003 in Form einer Minderheitsbeteiligung (Sperrminorität) an dem Zwischenerwerb beteiligen, soweit dies zur Sicherung der vom Erwerber übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist.

Die Mieter, die sich gegen den Wohneigentumserwerb entscheiden, sind durch die weitreichenden gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen abgesichert. Darüber hinausgehende vertragliche Absicherungen, wie etwa der Ausschluß von Eigenbedarfskündigungen durch die Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts für den bisherigen Mieter, sind möglich.

Ein besonderer Vorteil der mieternahen Privatisierung durch Übertragung von Wohnungsbeständen auf Zwischenerwerber liegt in der Mobilisierung privaten Kapitals für die Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dies gilt auch für Fondsmodelle, die im Rahmen der mieternahen Privatisierung Berücksichtigung finden, soweit sie die Kriterien für die Anerkennung von Zwischenerwerbermodellen erfüllen. Die Sanierungsmaßnahmen können in relativ kurzer Zeit gut koordiniert erfolgen. Die Ergebnisse einer gelungenen Sanierung haben sich be-

reits wiederholt als eine wichtige Orientierungshilfe für die Mieter erwiesen, bei denen noch Unsicherheiten bestehen, wofür sie sich im Falle eines Kaufs ihrer Mietwohnung entscheiden.

b. Wohnungsgenossenschaften

Im Rahmen der mieternahen Privatisierung kommt ferner die Neugründung einer Genossenschaft aus dem Wohnungsbestand eines kommunalen Wohnungsunternehmens, einer Kommune oder einer Wohnungsgenossenschaft in Betracht. Bei neugegründeten Wohnungsgenossenschaften ist im Rahmen des geltenden Genossenschaftsrechtes die Rechtsposition der Genossenschaftsmitglieder in der Satzung eigentumsorientiert auszugestalten. Die Bildung reiner Mietergenossenschaften liefe der Zielsetzung des AHG zuwider und entspräche auch nicht den Anliegen der kaufinteressierten Mieter in den neuen Ländern. Um deren berechtigten Interessen Rechnung zu tragen, ist den Mitgliedern auf der Grundlage von Mehrheitsbeschlüssen die Möglichkeit zu eröffnen, objektbezogen oder bezogen auf den gesamten Bestand der Wohnungsgenossenschaft die Umwandlung in Wohneigentum zu verlangen und die Übertragung des Wohneigentums auf die Mitglieder zu fordern. Ferner ist die Liquidation der Genossenschaft mit einer Mehrheit von 75 % sowie die Auskehrung des Liquidationserlöses vorrangig in Form der Übertragung des Wohneigentums an die Genossenschaftsmitglieder vorzusehen.

Neben der eigentumsorientierten Ausgestaltung der Satzung ist bei der Neugründung von Genossenschaften auf die Sicherstellung ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit zu achten. Die zumeist erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen erfordern ausreichende Eigenmittel als unerläßliche Voraussetzung für die ergänzende Aufnahme von Fremdkapital. Nach den Erfahrungen mit Genossenschaftsgründungen aus ehemaligen Werkswohnungsbeständen durch die Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft und nach Einschätzung von Experten aus der Wohnungswirtschaft dürfte sich der von den Mitgliedern einzubringende Eigenkapitalanteil auf etwa 7.000 bis 10.000 DM belaufen. Zur weiteren Stärkung der Eigenkapitalbasis kommen darüber hinaus Darlehen der Genossenschaftsmitglieder in Betracht.

Die Bundesregierung ist der Auffassung, daß die Tradition des genossenschaftlichen Wohnens und des genossenschaftlichen Bauens neu belebt werden muß. Einen Beitrag dazu kann die eigentumsorientiert ausgestaltete Genossenschaft leisten, die an die historische Wurzel der ursprünglich in erheblichem Maße auf die Wohneigentumsbildung ausgerichteten Genossenschaften anknüpft.

c. Mietergemeinschaften

Unter bestimmten Rahmenbedingungen kann auch der Verkauf eines Hauses oder eines Wohnungsaufganges an eine Mietergemeinschaft einen praktikablen Weg der mieternahen Privatisierung darstellen. Voraussetzung für die Anerkennung ist, daß mehr als die Hälfte der betroffenen Mieter dieser Mietergemeinschaft angehört und mindestens die Hälfte der übrigen Mieter dieser Veräußerung zustimmt.

Mietergemeinschaftsmodelle in der Rechtsform einer BGB-Gesellschaft können allerdings spezifische Risiken, etwa im Hinblick auf Fragen der Haftung, beinhalten. Die kaufinteressierten Mieter müssen daher ausführlich über die möglichen Risiken informiert werden, denen weitestgehend durch entsprechende gesellschaftsvertragliche Regelungen Rechnung getragen werden muß.

C. Bisherige Erfahrungen mit der Umsetzung mieternaher Privatisierungsformen

In zahlreichen Gesprächen der KfW sowie von Vertretern des Bundesbauministeriums und der zuständigen Landesministerien mit Antragstellern hat sich immer wieder bestätigt, daß die mieternahen Privatisierungsformen bei der Wohnungswirtschaft auf ein reges Interesse stoßen. Demgemäß betont auch der GdW, daß seine Mitgliedsunternehmen über ihre Bemühungen zur unmittelbaren Mieterprivatisierung hinaus zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung alles daran setzen werden, um - wo immer möglich - die zulässigen Formen der mieternahen Privatisierung in die Praxis umzusetzen. Nach Angaben des GdW planen die Mitgliedsunternehmen für das laufende Jahr den Verkauf weiterer 73.800 Wohnungen.

Etliche Wohnungsunternehmen befinden sich bereits in Verhandlungen mit potentiellen Zwischenenerbern, während anderenorts (so z.B. in Magdeburg und in Dresden-Trachau) gegenwärtig Befragungen der Mieter hinsichtlich ihres Interesses zum Eintritt in eine neue Wohnungsgenossenschaft stattfinden. Da seit der Eröffnung neuer Privatisierungsmöglichkeiten erst wenige Monate vergangen sind, liegen der KfW erwartungsgemäß noch keine Vertragsabschlüsse über die Veräußerung von Wohnungsbeständen an Zwischenenerwerber oder deren Übertragung auf neu gegründete Wohnungsgenossenschaften vor. Soweit bekannt, soll inzwischen eine Kommune einen Vertrag mit einem Zwischenenerwerber abgeschlossen haben.

In den Gesprächen hat sich aber auch wiederholt gezeigt, daß auf seiten der Wohnungsunternehmen noch ein erheblicher Informationsbedarf im Hinblick auf die für die Anerkennung der

mieternahen Privatisierungsformen erforderlichen Voraussetzungen und deren Ausgestaltung besteht. Zu den Schwerpunkten zählen in diesem Zusammenhang insbesondere die Art und Weise der Dokumentation intensiver Bemühungen um die Mieterprivatisierung, Fragen nach Art und Umfang der Mieterbefragung sowie Erläuterungen hinsichtlich der Gründung neuer eigentumsorientierter Wohnungsgenossenschaften. Unklarheiten bestehen offenbar auch hinsichtlich einer gleichzeitigen Umsetzung der direkten Mieterprivatisierung und Formen der mieternahen Privatisierung. Schließlich spielen auch steuerrechtliche Fragen im Hinblick auf das Zwischenerwerbermodell eine wichtige Rolle.

Häufig wird auch die Frage nach der Zulässigkeit von Wohnungsverkäufen an Dritte gestellt. Der Verkauf von Wohnungen an Investoren ist möglich und kann auch durchaus ökonomisch geboten sein. Die Anrechnung dieser Verkäufe auf die Privatisierungsquote ist jedoch nur im Ausnahmefall bereits heute möglich. Dies setzt nach einer Empfehlung des Lenkungsausschusses vom Mai 1995 voraus, daß ein Wohnungsunternehmen bereits 50% der Wohnungen in einem Gebäude an Mieter veräußert hat und eine fehlende Kaufbereitschaft der übrigen Mieter nachweist. Diese Regelung ist von der Wohnungswirtschaft als Erleichterung der Privatisierung grundsätzlich begrüßt worden, teilweise wird jedoch die 50%-Quote für die Mieterprivatisierung als kaum realisierbar kritisiert. Im übrigen kommen Drittverkäufe auch im Rahmen von Zwischenerwerbermodellen in Betracht, soweit der Zwischenerwerber seine Privatisierungsverpflichtung zugunsten der Mieter erfüllt hat.

Um dem Informationsbedürfnis der Wohnungsunternehmen Rechnung zu tragen und die zügige Umsetzung der mieternahen Privatisierungsmodelle zu unterstützen, sind im September 1995 mehrere Informationsveranstaltungen durchgeführt worden, teils auf Einladung der KfW, teils auf Initiative der Regionalverbände des GdW jeweils unter Beteiligung von Vertretern des Bundesbauministeriums. Diese Veranstaltungen sind auf eine große Resonanz gestoßen. Sie werden fortgesetzt. Insbesondere auch unter Berücksichtigung der dort gesammelten Erfahrungen beabsichtigt die KfW, in Abstimmung mit dem Bundesbauministerium die Herausgabe von Merkblättern oder anderen geeigneten Informationen über die in der Praxis am häufigsten auftretenden Probleme und ihre Lösungen.

Zur Information der Mieter und Kaufinteressenten über die mieternahen Privatisierungsformen und die Fördermöglichkeiten wird das Bundesbauministerium in Kürze eine aktualisierte Neuauflage der Broschüre "Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern - Informationen für Kaufinteressenten und Mieter" veröffentlichen.

V. Verbesserung der Perspektiven der Wohnungsprivatisierung durch neue Förderinstrumente

Es besteht Konsens darüber, daß die weitreichenden Entlastungen der Wohnungsunternehmen durch die Leistungen des AHG die Voraussetzungen für die Bildung individuellen Wohneigentums durch Mieter zu günstigen Konditionen geschaffen haben. Hinzu kommt, daß der Bund zur wirksamen Unterstützung der Umsetzung der Privatisierungsverpflichtung aus dem AHG auch 1995 erneut Hilfen zur Wohnungsprivatisierung in Höhe von 50 Mio. DM bereitgestellt hat. Inzwischen ist eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den neuen Ländern in Kraft getreten, wonach sich der Bund maximal mit 3.000 DM für die erste sowie 1.000 DM für jede weitere zum Haushalt zählende Person je Erwerbsfall an den Landesprogrammen beteiligt. Seitens der Länder erfolgt eine ergänzende Finanzierung, so daß in der Regel - wie bereits in den Jahren 1991 bis 1994 - ein Zuschuß in Höhe von 7.000 DM für die erste und 1.000 DM für jede weitere zum Haushalt zählende Person geleistet wird. Ferner eröffnet die Verwaltungsvereinbarung erstmals die Möglichkeit, daß mit diesen Finanzhilfen auch der Erwerb von Geschäftsanteilen an einer neu gegründeten, eigentumsorientiert ausgestalteten Wohnungsgenossenschaft gefördert werden kann. Dies gilt sowohl für Genossenschaftsgründungen im Rahmen der mieternahen Privatisierung als auch für den Erwerb von Geschäftsanteilen an eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften aus Wohnungsbeständen der TLG mbH.

Ein weiterer maßgeblicher Privatisierungsanreiz wird sich aus der inzwischen vom Bundeskabinett beschlossenen Reform der Wohneigentumsförderung ergeben. Der vorgesehene Ersatz der bisherigen Förderung gemäß § 10e EStG durch eine progressionsunabhängige Förderung über eine Zulageengewährung begünstigt insbesondere auch die Bürger in den neuen Ländern mit durchschnittlich noch geringeren Einkommen. Die Bundesregierung strebt das Inkrafttreten der Reform zum 01.01.1996 an. Dabei ist vorgesehen, daß Mieter, die ihre Wohnung aufgrund der Veräußerungsverpflichtung des Wohnungsunternehmens nach § 5 AHG erwerben, einen Antrag auf rückwirkende Gewährung der Zulage stellen können, wenn sie den Kaufvertrag nach dem 28.06.1995 abgeschlossen haben. Seitens der Wohnungswirtschaft ist in diesem Zusammenhang bereits die Erwartung eines erheblichen Privatisierungsschubs geäußert worden.

Eine zusätzliche Erleichterung für Erwerber von Wohnungen im Bestand wird die im Rahmen der vom Bundeskabinett am 05.07.1995 beschlossene "Sonderförderung neue Länder" bewirken. Danach ist eine Bürgschaftsübernahme in Höhe von 20 % der maximal auf 150.000 DM begrenzten Erwerbskosten vorgesehen.

Die Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen wird einen maßgeblichen Beitrag zur Beschleunigung der Wohnungsprivatisierung in den neuen Ländern leisten. Detaillierte Erkenntnisse und Erfahrungen mit ihrer praktischen Umsetzung wird ein Forschungsprojekt des Bundesbauministeriums liefern, dessen erste Ergebnisse voraussichtlich Mitte 1996 vorliegen werden. Die Diskussion der vergangenen Monate über die Privatisierungsverpflichtung aus dem AHG mit dem Ergebnis einer Erweiterung der Privatisierungspalette hat gezeigt, daß es keiner Änderung des AHG bedarf. Eine Novellierung würde lediglich neuen "Attentismus" schaffen, die Erwerbschancen der kaufinteressierten Mieter weiter verzögern und neue Unsicherheiten in die Privatisierungskonzepte der Wohnungsunternehmen hineintragen, die ihre Privatisierungsaufgaben mit zunehmendem Engagement angehen. Das AHG bietet in seiner bestehenden Form genügend Spielräume, die es entschlossen zu nutzen gilt, um in der Praxis gegebenenfalls auftretende Probleme zu lösen.

Anlage 1

Tabelle 1: Wohnungsverkäufe an Mieter im Rahmen der Erwerberzuschußprogramme in den Jahren 1991 bis 1994

Jahre	Geförderte Verkäufe Insgesamt	Berlin (Ost)	Brandenburg	Mecklenburg- Vorpommern	Sachsen	Sachsen- Anhalt	Thüringen
1991/92 ¹⁾	20.320	-	2.447	4.522	6.880	1.685	4.786
1993/94 ²⁾	19.730	938	1.674	2.721	6.436	4.416	3.545
Insgesamt	40.050	938	4.121	7.243	13.316	6.101	8.331

Tabelle 2: Wohnungsverkäufe durch Mitgliedsunternehmen des GdW in den Jahren 1991 bis 1994

Wohnungsverkäufe durch			
Jahr	kommunale Wohnungs- unternehmen	Wohnungsge- nossenschaften	Insgesamt
1991	6.496	639	7.135
1992	11.646	1.285	12.931
1993	27.196	1.690	28.886
1994	16.100	4.200	20.300
Insgesamt	61.438	7.814	69.252

1) Förderung im Rahmen des Gemeinschaftswerks "Aufschwung Ost".
2) Wohneigentumsförderung (Verwaltungsvereinbarung 1993).

Tabelle 3: Wohnungsverkäufe durch Mitgliedsunternehmen des GdW an Mieter und Dritte in den Jahren 1991 bis 1994

Jahr	Verkäufe durch			
	Kommunale Wohnungsunternehmen		Wohnungsgenossenschaften	
	an Mieter	an Dritte	an Mieter	an Dritte
1991	232	6.264	382	257
1992	4.909	6.737	1.013	272
1993	5.681	21.515	1.332	358
1994	7.370	8.730	3.330	870
Insgesamt	18.192	43.246	6.057	1.757

Quelle: Informationen des GdW "Daten und Fakten 1992 bis 1995"

Bundesministerium für Raum-
ordnung, Bauwesen und Städtebau

53179 Bonn, den 18.05.1995

Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen

Gemäß § 5 Abs. 1 Altschuldenhilfe-Gesetz (AHG) sind 15 % des Wohnungsbestandes vorrangig an die Mieter zur Bildung individuellen Wohneigentums zu veräußern. Dies setzt insbesondere das Angebot geeigneter Wohnungsbestände, Preisforderungen, die der Privatisierungsverpflichtung mit dem Vorrang der Mieterprivatisierung Rechnung tragen (mieterfreundliche Preise) sowie eine umfassende Beratung mit angemessenen Überlegungsfristen für die Mieter voraus.

Nach der Empfehlung des Lenkungsausschusses vom 11.11.1993 können andere Privatisierungsformen erst dann als Erfüllung der Auflage anerkannt werden, wenn sich trotz intensiver Bemühungen zeigt, daß die 15%-Quote durch Veräußerung an Mieter im Sinne des AHG nicht zu erreichen ist. Die Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen ist insbesondere an folgende Voraussetzungen geknüpft:

- Das Wohnungsunternehmen hat Objekte aus seinem Bestand ausgewählt, die sich für eine Mieterprivatisierung eignen.
- Trotz intensiver Bemühungen, insbesondere eingehender Beratung und mieterfreundlicher Preise, ist objektbezogen weniger als ein Drittel der Mieterhaushalte an einem Wohnungskauf interessiert. Den Mietern sind dabei vor allem Sanierungs- und Finanzierungspläne vorzulegen und die daraus folgende Belastung für den Fall des Erwerbs im Vergleich zur Miete darzulegen. Ferner sind konkrete Kaufangebote zu unterbreiten und ausreichende Überlegungsfristen einzuräumen.
- Die Wohnungen dürfen im Rahmen einer mieternahen Privatisierung unter Berücksichtigung anfallender Kosten nicht zu günstigeren Bedingungen veräußert werden, als sie den Mietern

des Unternehmens angeboten worden sind, es sei denn, die Mieter erhalten zu den günstigeren Bedingungen eine erneute Erwerbsmöglichkeit.

- Notwendig ist ein vollständiger Eigentumsübergang auf einen rechtlich selbständigen Erwerber, wobei eine dauerhafte unmittelbare oder mittelbare Kapitalbeteiligung des Verkäufers auszuschließen ist; Minderheitsbeteiligungen (Sperrminorität) sind zulässig, soweit dies zur Sicherung der vom Erwerber übernommenen Verpflichtungen erforderlich ist und die Kapitalbeteiligung bis zum Jahre 2003 beendet wird.
- Ein Erwerb zwischen verschiedenen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die Leistungen nach dem Altschuldenhilfe-Gesetz in Anspruch nehmen, ist nicht zulässig.
- Das Privatisierungsverfahren ist vom Veräußerer nachprüfbar zu dokumentieren.

Voraussetzungen für die Anerkennung von Wohnungsgenossenschaften als mieternaher Privatisierungsform

Bei neugegründeten Wohnungsgenossenschaften ist im Rahmen des geltenden Genossenschaftsrechts die Rechtsposition der Genossenschaftsmitglieder in der Satzung eigentumsorientiert auszugestalten:

Auf der Grundlage von Mehrheitsbeschlüssen ist den Genossenschaftsmitgliedern die Möglichkeit zu eröffnen, die Umwandlung in Wohneigentum zu verlangen und die Übertragung des Wohneigentums auf die Mitglieder zu fordern. Die Genossenschaft hat, wenn mehr als die Hälfte der wohnenden Mitglieder eines Objekts schriftlich zugestimmt hat, die Wohnungen dieses Objekts oder, wenn die Mehrheit aller Mitglieder schriftlich zugestimmt hat, alle Wohnungen umzuwandeln und an die Wohnenden zu veräußern. Die Möglichkeiten des Wohnungstausches sind auszuschöpfen. Den Mitgliedern ist das Recht einzuräumen, ihre Ge-

schäftsanteile auf Dritte zu übertragen, soweit diese Mitglied der Genossenschaft werden wollen und dem keine wichtigen Gründe entgegenstehen. Ferner ist die Liquidation der Genossenschaft mit einer Mehrheit von 75 % sowie die Auskehrung des Liquidationserlöses vorrangig in Form der Übertragung des Wohneigentums an die Genossenschaftsmitglieder vorzusehen.

Die eigentumsorientierten Bestimmungen der Satzung können bis Ablauf des Jahres 2003 nur einstimmig verändert werden.

Angesichts der Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse ist eine ausreichende Ausstattung neu zu gründender Genossenschaften mit Eigenmitteln sicherzustellen.

Voraussetzungen für die Anerkennung von Zwischenerwerbermodellen als mieternaher Privatisierungsform

Der Verkauf an Zwischenerwerber wird als Privatisierung im Sinne des Altschuldenhilfe-Gesetzes anerkannt, wenn dadurch die Bildung von individuellem Wohneigentum zugunsten der Mieter vorbereitet wird.

Für die Anerkennung ist es erforderlich, daß der Veräußerungsvertrag folgendes sicherstellt:

- Eröffnung eines konkreten Kaufangebots an die Mieter mindestens bis zum Ablauf von 12 Monaten nach Abschluß der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.
- Die Umwandlung in Wohneigentum durch den Zwischenerwerber hat zu dem Zeitpunkt zu erfolgen, zu dem mindestens 10 % der Mieter ihre Option ausüben wollen. Die Umwandlung kann schrittweise, gebäudeweise erfolgen; die Möglichkeiten des Wohnungstausches sind auszuschöpfen.
- Der Zwischenerwerber verpflichtet sich zur zügigen Instandsetzung und Modernisierung sowie einen möglichst großen Teil, mindestens aber ein Drittel, des übernommenen Woh-

610/95

nungsbestandes an Mieter zu veräußern. Dies soll auf der Grundlage einer transparenten Kalkulation sowie von Preisforderungen, die dem Mietervorrang zur Erfüllung der Privatisierungsverpflichtung Rechnung tragen bis zum Jahre 2003 geschehen.

- Den Erfordernissen des Mieterschutzes ist Rechnung zu tragen.

Bis spätestens zum 31.12.2003 ist gegenüber der KfW nachzuweisen, daß die vorstehend genannten Anforderungen erfüllt worden sind. Andernfalls wird die Teilentlastung von der Kreditanstalt für Wiederaufbau nach Maßgabe von § 5 Abs. 3 Altschuldenhilfegesetz widerrufen. Im Veräußerungsvertrag zwischen Antragsteller und Zwischenerwerber sind entsprechende Informationspflichten gegenüber dem Antragsteller abzusichern.

Voraussetzungen für die Anerkennung von Mietergemeinschaftsmodellen als mieternaher Privatisierungsform

Der Verkauf eines Hauses oder eines Wohnungsaufganges an eine Mietergemeinschaft ist als Privatisierung im Sinne des Altschuldenhilfe-Gesetzes anzuerkennen, wenn mehr als die Hälfte der betroffenen Mieter dieser Mietergemeinschaft angehören und mindestens die Hälfte der übrigen Mieter dieser Veräußerung zustimmen.

Mietergemeinschaftsmodelle können spezifische Risiken beinhalten, denen durch entsprechende gesellschaftsvertragliche Regelungen Rechnung getragen werden muß.

Anrechnung auf die Privatisierungsquote

Maßgeblicher Termin für die Anrechnung auf die Privatisierungsquote und die Berechnung des Erlösabführungsbetrages ist bei Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen der Zeitpunkt, zu dem der Antrag auf Eigentumsumschreibung auf die Wohnungsgenossenschaft, den Zwischenerwerber oder auf die Mietergemeinschaft beim Grundbuchamt gestellt worden ist, wenn es aufgrund des gestellten Antrages zur Eigentumsumschreibung kommt.