

Wege zur Wohnungsprivatisierung

Die Erkenntnis, dass die öffentlichen Hände ihre zum Teil aufs äußerste angespannte Haushaltslage durch Privatisierungen eigener Wohnungsbestände dauerhaft entlasten können, ist nicht neu. Neu ist auch nicht, dass sie damit einen wichtigen Beitrag zur Erhöhung der Wohneigentumsquote und zur privaten Altersvorsorge leisten können. Aber über die Größenordnungen bestehen häufig unzureichende Vorstellungen: So liegt das Vermögen eines Immobilienbesitzers im Rentenalter als Folge der jahrzehntelangen Spar- und Tilgungsleistungen im statistischen Durchschnitt bei 460 000 DM, das eines Mieters dagegen nur bei 35 000 DM.

Für die Privatisierung von Wohnungsbeständen gibt es außerdem verschiedene Optionen. So kommen neben dem Verkauf an einen Investor oder der Umwandlung in eine AG direkte Verkäufe an die Mieter oder die Gründung einer Genossenschaft in Frage. Auch für den Investor ist es aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig und wünschenswert, einen Teil des Bestandes zu privatisieren, durch Verkauf an Mieter oder durch Ausgründung von Genossenschaften.

Im ersten Fall wird das betreffende Objekt in Eigentumswohnungen aufgeteilt und werden die Wohnungen den Mietern zum Kauf angeboten. Das relativ günstige Zinsniveau und die staatliche Förderung über die Eigenheimzulage ermöglichen eine Monatsbelastung, die oft nur geringfügig über der bisherigen Miete liegt. Im zweiten Fall bietet sich eine Genossenschaftslösung als Zwischenschritt zum individuellen Wohneigentum an. Die Nutzer können ihre Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt erwerben, sofern die Mehrheit dies beschließt. Sie können sich auf den Kauf ihrer Wohnung langfristig vorbereiten und das erforderliche Eigenkapital – zum Teil mit Hilfe staatlicher Förderung – ansparen. Sie erhalten damit die Chance, gebrauchte Immobilien relativ preisgünstig zu erwerben. Die Kombination von Fall eins und zwei verbindet die Vorteile beider Elemente: Erzielung von Verkaufserlösen für den Verkäufer und Übernahme von nicht vermarkteten Restbeständen in die Genossenschaft.

Dieser Lösungsansatz berücksichtigt sowohl die Interessen der kommunalen Wohnungsunternehmen als auch die der Mieter. Die neu gegründete Genossenschaft, deren Mitglieder in erster Linie die Nutzer der Wohnungen sind, er-

wirbt das vorhandene Objekt und wird Eigentümerin. Das Eigenkapital der Genossenschaft wird durch die gezeichneten Geschäftsanteile aufgebracht. Zusätzlich wird ein Darlehen aufgenommen. Die Mieteinnahmen dienen dazu, den Kapitaldienst zu tragen. Die Mitglieder können über Mitgliederversammlung und die gewählten Organe wie Vorstand und Aufsichtsrat direkten Einfluss auf die Genossenschaft nehmen, so dass die Identifikation und Verantwortung mit dem erworbenen Eigentum größer wird. Bisherige Mieter, die Mitglied einer Genossenschaft werden, erhalten ein Dauernutzungsrecht. Auch wird Rücksicht auf die Alters- und Einkommensstrukturen der Mieter genommen. Der Staat fördert die Wohneigentumsbildung über Zeichnung von Genossenschaftsanteilen von mindestens 10 000 Mark und maximal 80 000 DM mit der Eigenheimzulage und der Kinderzulage. Nach einer Anweisung des Bundesfinanzministeriums müssen die Anteilzechner ihre Genossenschaftswohnung jedoch innerhalb des Förderzeitraumes von acht Jahren selbst beziehen. Dies erschwert neu gegründeten Genossenschaften die notwendige und breitere Eigenkapitalbildung durch Aufnahme von Fördermitgliedern. Aus diesem Grund wird über eine modifizierte Förderung nachgedacht.

Auch aus Sicht der Kommunen ist dieses Konzept eine geeignete Alternative. Sie können den zu privatisierenden Wohnungsbestand komplett verkaufen und somit einen höheren Mittelzufluss mit der Folge einer schnelleren Haushaltsentlastung erzielen, und es räumt ihnen Einflussmöglichkeiten ein. Denkbar sind auch Kombinationen von Einzelverkauf und Genossenschaftsgründung, je nach Mieterstruktur des jeweiligen Objekts.

Diese Art der Privatisierung ist für den genossenschaftlichen Finanzverbund geradezu prädestiniert. Sie stellt einen wirkungsvollen Schritt in die Selbstverantwortung der bisherigen Mieter dar. Sollte im Zuge der Novellierung der Eigenheimförderung eine Modifizierung des Paragraphen 17 zur Förderung von Genossenschaftsanteilen erfolgen, bleibt die Genossenschaftsgründung eine besondere Alternative als Ergänzungsbaukasten bei der sozialverträglichen Privatisierung.

Ihr HERBERT KLINGOHR

Der Autor ist Geschäftsführer der Schwäbisch Hall Immobilien Gesellschaft für Bauen und Wohnen GmbH, Schwäbisch Hall.