

Bank und forum Information

Genossenschafts

H. Altscholtz

 **Volksbanken Raiffeisenbanken**



**FinanzVerbund
und Kommunen**

Wohnungsprivatisierung hilft Kommunen aus Finanznot

Schwäbisch Hall Wohnen bietet Genossenschaftsmodell an

Hans-Jürgen Deis/Herbert Klingohr*

Der Begriff „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 Wohnen GmbH (SHW) hat diesen Privatisierungsprozeß unterstützt und mit der Gründung von eigentumsorientierten Wohnungsgenossenschaften neue Wege beschritten. Seit ihrer Gründung hat die Schwäbisch Hall Wohnen rund 2 400 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

Herbert Klingohr: Die Privatisierung in Form von eigentumsorientierten Genossenschaften wird wohnungspolitisch gewünscht und staatlich ...



von Kommunen, Ländern und Bund den Anstoß dazu gegeben, die Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände ins Auge zu fassen.

Finanzlage der öffentlichen Hand

Bund, Länder und Gemeinden kämpfen mit erheblichen Finanzproblemen. Es ist relativ unwahrscheinlich, daß sich die Situation kurz- oder mittelfristig verbessern 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 könnte. Vor diesem Hintergrund sind alternative Lösungen und seriöse Partner gefragt, um zum einen die Ausgabenbelastung zu senken und zum anderen den Verpflichtungen im Bereich Fürsorge und sozialer Verantwortung nachzukommen.

Die sozialverträgliche Privatisierung

Das Ziel der Privatisierung kommunaler Wohnungsbestände besteht in



Hans-Jürgen Deis: ... auch gefördert. Das Genossenschaftsmodell ist ein innovativer Lösungsansatz mit einem vielversprechenden Zukunftsmarkt.

der Haushaltsentlastung und in der Freisetzung gebundenen Kapitals. Die Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung sind teilweise enorm. Auf der anderen Seite spielt die Verantwortung für eine soziale Wohnungspolitik ebenfalls eine Rolle. Eine Lösung ist also gefragt, die dem Image der Kommune nicht schadet und dennoch Kostenvorteile bringt. Die Schwäbisch Hall Wohnen GmbH bietet zwei kombinierbare Lösungen an:

Privatisierung in Form des Direktkaufmodells

Das betreffende Objekt wird in Eigentumswohnungen aufgeteilt und die

*1) Hans-Jürgen Deis ist Vorstandsmitglied der Bausparkasse Schwäbisch Hall AG, Herbert Klingohr Geschäftsführer der Schwäbisch Hall Wohnen GmbH.

einzelnen Wohnungen den Mietern zum Kauf angeboten. Hier ist eine intensive Beratung der Kaufinteressenten, also in erster Linie der Mieter, durch den Außendienst der SHW notwendig. Diese betrifft insbesondere die Finanzierung und diesem Zusammenhang die staatliche Förderung für selbst genutztes Wohneigentum in Form der Eigenheimzulage. Im Rahmen der Einkommensgrenzen von 120 000 DM pro Jahr für Ledige und 240 000 DM für Verheiratete beträgt diese acht Jahre lang 2 500 DM per anno (2,5 % aus maximal 100 000 DM Anschaffungskosten) und zusätzlich 1 500 DM jährlich je Kind. Die Aufgaben der SHW

umfassen hierbei das komplette Projektmanagement: Einschätzung des Objekts, Potentialabschätzung, Aufteilung, Verkaufs- und Finanzierungsberatung, Verkaufsabwicklung.

Privatisierung in Form von Genossenschaften

Die Privatisierung durch eine Genossenschaftsneugründung bedeutet im Grunde folgendes: Die neugegründete 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 Anteile aufgebracht. Zusätzlich wird ein Darlehen aufgenommen. Die Mieteinnahmen dienen dazu, den Kapitaldienst zu tragen.

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. Im Vergleich zum Verkauf an einen Großanleger kann man zudem soziale als auch (kommunal-) politische „Turbulenzen“ verringern. Ein weiterer Aspekt ist, daß die Lösung des Verkaufs an

Die Schwäbisch Hall Wohnen GmbH

Die Schwäbisch Hall Wohnen GmbH ist eine 100prozentige Tochter der Bausparkasse Schwäbisch Hall. Sie wurde 1995 ins Leben gerufen, um dem Anspruch der Bausparkasse, „Dienstleistungen rund ums Wohnen“ anzubieten, gerecht zu werden. Die Schwäbisch Hall Wohnen GmbH versteht sich als Anbieter wohnwirtschaftlicher Dienstleistungen für den genossenschaftlichen FinanzVerbund, für Kommunen und für Wohnungsunternehmen. Von den wohnwirtschaftlichen Dienstleistungen der Schwäbisch Hall Wohnen GmbH ist das Geschäftsfeld Privatisierung eines der ersten Themen, mit denen sich die BSH-Tochter beschäftigt und Erfolge erzielt hat. Neben der Privatisierung sind die Bereiche Seniorengenossenschaften und Modernisierung bei der Schwäbisch Hall Wohnen angesiedelt. Schwäbisch Hall Wohnen versteht sich als innovatives Unternehmen, welches das Ziel verfolgt, wohnwirtschaftliche Zukunftsthemen in der Praxis umzusetzen.

einen Großanleger die Chance für die Mieter zunichte macht, an kostengünstiges Wohneigentum zu gelangen.

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 scheitert oftmals an der Einkommensstruktur und deren zu geringen Eigenkapitalquote. Erfahrungsgemäß können zumeist nur 30 Prozent 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.

Hierbei wird das Mitglied durch die Eigenheimzulage auf Genossenschaftsanteile unterstützt, in deren Genuß allerdings nicht nur solche Genossenschaftsmitglieder kommen, die eine Genossenschaftswohnung nutzen. Genossenschaftsmitglieder, die nicht in einer Genossenschaftswohnung wohnen möchten, also wirtschaftliche Fördermitglieder, erhalten ebenfalls die staatliche Förderung und eventuell eine Dividende. 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: Diejenigen 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 Prozent aus den Genossenschaftsanteilen, die mindestens 10 000 DM und maximal 80 000 DM betragen müssen beziehungsweise dürfen. Zusätzlich werden je Kind 500 DM für acht Jahre gewährt. Denkbar ist natürlich auch eine Kombination von Einzelverkauf und Genossenschaftslösung. Eine solche Entscheidung steht in einem engen Zusammenhang zur Mieterstruktur des jeweiligen Objekts.

Auch im Falle der Genossenschaftslösung ist der Beratungsaufwand von den Mitarbeitern der Schwäbisch Hall Wohnen GmbH sehr hoch. Das Genossenschaftsmodell muß erläutert werden, die Finanzierungsmöglichkeiten der Mieter oder potentiellen Mitglieder der Genossenschaft müssen 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. Einer der bedeutendsten Vorteile der Genossenschaftslösung ist die große Flexibilität ihres Konzepts. Jede Genossenschaft stellt eine individuelle Lösung an örtliche Gegebenheiten dar. Zur Zeit entwirft die Schwäbisch Hall Wohnen GmbH für mehrere Kommunen und öffentliche Unternehmen jeweils maßgeschneiderte Privatisierungskonzepte, welche dieses Jahr noch realisiert werden sollen.

Die Privatisierung in Form von eigentumsorientierten Genossenschaften wird wohnungspolitisch gewünscht und staatlich gefördert. Das Genossenschaftsmodell ist ein innovativer Lösungsansatz mit einem Zukunftsmarkt, für welchen der genossenschaftliche FinanzVerbund geradezu prädestiniert ist und seine Chance als Partner nutzen sollte. ■