

# Die Wohnungs- wirtschaft



## Kommentar

Die Reform unseres Sozialstaates wird für die Protagonisten der Gerechtigkeitsdebatte zur Nagelprobe

## Wohnungswirtschaft/ Wohnungspolitik

„Wohnung“  
Wege zum neuen sozialen Wohnungsbau  
für Unternehmensstrategien  
Wer sind die Nebenkosten

## Thema „Mieter- management und -betreuung“

„Kundenzufriedenheit“:  
Ein Indikator für Gewinnsteigerung?  
Integrierte Mieterbetreuung  
Die Selbstverantwortung von Bewohnern  
Mieteraktionen für mehr Miteinander

SHW

Hannonia Verlag GmbH Postfach 620228 22402 Hamburg  
Postvertriebsstück/Entgelt bezahlt  
C3188 105111 5/422  
Bausparkasse Schwäbisch Hall  
Gratshoferstraße 52  
74523 Schwäbisch Hall

DW

1/96

49. Jahrgang

# Erfolgreiche Ausgründung

## Neue Wege für die Genossenschaften im Rahmen der Privatisierung

(Magdeburg) — Die Gründung eigentumsorientierter Genossenschaften ist mit dem Schreiben des Bundesbauministers vom 18. Mai 1995 an die KfW als eine Form der „mieternahen Privatisierung“ nach dem Altschuldenhilfegesetz anerkannt worden. Für Wohnungsgenossenschaften bedeutet dies, daß aus einer existierenden Genossenschaft eine neue Genossenschaft ausgegründet wird. Daß dieser Weg zur Privatisierung tatsächlich gangbar ist, beweist das Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Stadt Magdeburg von 1954 e.G. Dort haben binnen weniger Wochen nicht weniger als 85 Prozent der betroffenen Mieter bereits Anteile an der neugegründeten Genossenschaft gezeichnet.

Mit dem Altschuldenhilfegesetz blieben die Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern zwar vor dem betriebswirtschaftlichen Ruin verschont, allerdings ist die mit der Hilfe verbundene Privatisierungsaufgabe nicht immer einfach zu lösen. Sowohl die Wohnungsgenossenschaften als auch die kommunalen Wohnungsunternehmen stehen vor dem Problem, daß sich die 15prozentige Privatisierungsaufgabe allein durch den Direktverkauf an Mieter bis zum Jahr 2003 vielfach nicht realisieren läßt. Und zwar deshalb nicht, weil die Wohnungsunternehmen und Genossenschaften das nicht wollen, sondern wegen objektiver Hemmnisse.

Mieterbefragungen haben gezeigt, daß die Mieter vor allem deshalb nicht kaufen, weil sie das Verschuldungsrisiko fürchten<sup>1</sup>. Dies hängt mit der subjektiven Einschätzung der wirtschaftlichen Lage und dem damit zusammenhängenden Arbeitsmarktrisiko zusammen. Hinzu kommt das oftmals als zu niedrig angesehene Eigenkapital — die Erwerber in den neuen Bundesländern streben im Durchschnitt eine Eigenkapitalquote von 35 Prozent an, während im Schnitt nur knapp 20 000 DM mobilisiert werden könnten. Bemerkenswert ist, daß viele Mieter bei dem Kauf ihrer Wohnung eine höhere Belastung tragen würden und diese von ihrem Einkommen her auch verkraften könnten — und dies erst recht nach der verbesserten Eigentumsförderung durch den Bund.

### Wichtiger Informationsstand!

Noch ein weiteres bemerkenswertes Ergebnis haben die Umfragen aufgezeigt: Das Kaufinteresse hängt in hohem Maße vom Informationsstand der Mieter ab. Informationsmaterial, Mieterversammlungen und Einzelberatungen sind Schlüsselfaktoren für den Erfolg der Privatisierungsbemühungen.

Bundesregierung und -gesetzgeber haben auf die Probleme bei der Veräußerung an die Mieter reagiert und mieternahe Privatisierungsformen als Privatisierung im Sinne des AHG anerkannt. In dem an die KfW weitergeleiteten Kriterienkatalog des BMBau vom 18. Mai 1995 zur Anerkennung mieternaher Privatisierungsformen wird die Veräußerung an Zwischenerwerber, Mietergemeinschaften, neugegründete eigentumsorientierte Genossenschaften oder an Dritte unter bestimmten Bedingungen zugelassen — sofern die Mieter ein direktes Verkaufsangebot trotz intensiver Verkaufs- und Beratungsbemühungen seitens des Wohnungsunternehmens und „mieterfreundlicher“ Preise nicht angenommen haben. Bei der Zulassung eigentumsorientierter Genossenschaften stand der Gedanke Pate, daß Genossenschaften Solidargemeinschaften sind, die gemeinschaftlich Eigentum bilden und den einzelnen damit von seinem individuellen wirtschaftlichen Risiko entlasten.

Während das Modell der Mietergemeinschaften wegen der haftungsrechtlichen Probleme der BGB-Gesellschaft wohl nur ausnahmsweise in Frage kommt, wird das Zwischenerwerbermodell zur Zeit am intensivsten diskutiert — obgleich dabei eine Reihe von Problemen nach wie vor ungeklärt ist. Das Zwischenerwerbermodell steht und fällt mit der Seriosität des Zwischenerwerbers. Es ist zu befürchten, daß nicht alle Bewerber auf dem Markt den hohen Anforderungen und den langfristigen Interessen der Wohnungsunternehmen und Mieter gerecht werden. Aufgrund der besonderen Stellung der Genossenschaftsmitglieder und ihrer zu wahrenen Rechte kommt das Zwischenerwerbermodell für Genossenschaften nur bedingt in Betracht.

<sup>1</sup> Volker Eichener/Ulrike Berendt: Einstellungen der Mieter zur Privatisierung. InWIS-Berichte Nr. 2/1994, Bochum.

### Die Autoren

Herbert Klingohr

Geschäftsführer Schwäbisch Hall Wohnen GmbH

Dr. Volker Eichener

Geschäftsführer InWIS, Institut für Wohnungswesen Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung

Dipl.-Soz.-Wiss. Ulrike Berendt  
InWIS

Unterdessen sind die ersten eigentumsorientierten Genossenschaften bereits gegründet worden — und zwar, wie das Magdeburger Beispiel beweist, auch aus existierenden Genossenschaften heraus, was auf den ersten Blick als besonders schwierig erscheint, weil die Betroffenen bereits über die Vorteile einer Genossenschaftsmitgliedschaft verfügen.

## Typische Genossenschaft

Bei der Wohnungsgenossenschaft der Stadt Magdeburg von 1954 e.G. handelt es sich um eine typische Genossenschaft mit rund 5 200 Wohneinheiten, davon 82 Prozent in Plattenbauten. Die Probleme bei der Umsetzung des Altschuldenhilfegesetzes lesen sich in Magdeburg nicht anders als in vielen anderen Genossenschaften. Trotz aller Bemühungen hatte man selbst in ausgewählten, privatisierungsgerechten Beständen keine ausreichende Direktkaufquote erzielen können. Bislang konnten nur 53 von 778 zu privatisierenden Wohneinheiten im Direktverkauf veräußert werden.

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Stadt Magdeburg von 1954 e.G. entschloß sich daraufhin zu einem bislang von zahlreichen Experten als problematisch eingestuften Modell, nämlich zu einer Neugründung einer Genossenschaft mit einer eigentumsorientierten Satzung aus der bestehenden Genossenschaft heraus, konzeptionell von der Schwäbisch Hall Wohnen GmbH entwickelt und begleitet.

Eine notwendige Voraussetzung dieses Modells war allerdings, daß die Wirtschaftlichkeit der neuen Genossenschaft gesichert sein mußte und die Miete nicht höher sein durfte als in der bestehenden Genossenschaft. Oberstes Ziel war eine mieternahe und sozialverträgliche Lösung im Sinne des Altschuldenhilfegesetzes.

Für diese Genossenschaftslösung wurden kurzfristig drei Objekte mit 130 WE vorgesehen — ausschließlich vom Gebäudetyp WBS 70 (Baujahr 1981) in Stadtrandlage. Bei einem Erfolg der Genossenschaftsgründung sollen insgesamt 750 WE an die Genossenschaft veräußert werden.

Um der neuen Genossenschaft eine gesicherte wirtschaftliche Perspektive bieten zu können, sollte die veräußernde Genossenschaft den Gründungsprozeß begleiten und die finanziellen Bedingungen schaffen — beispielsweise Kaufpreisstundungen einräumen oder für eine Übergangszeit eine gewisse Anzahl von Genossenschaftsanteilen zeichnen. Damit wäre gewährleistet, daß für die Mitgliedschaft in der neuen Genossenschaft keine wesentlich höheren Geschäftsanteile als bisher zu leisten wären und das bisherige Mietniveau, zwar

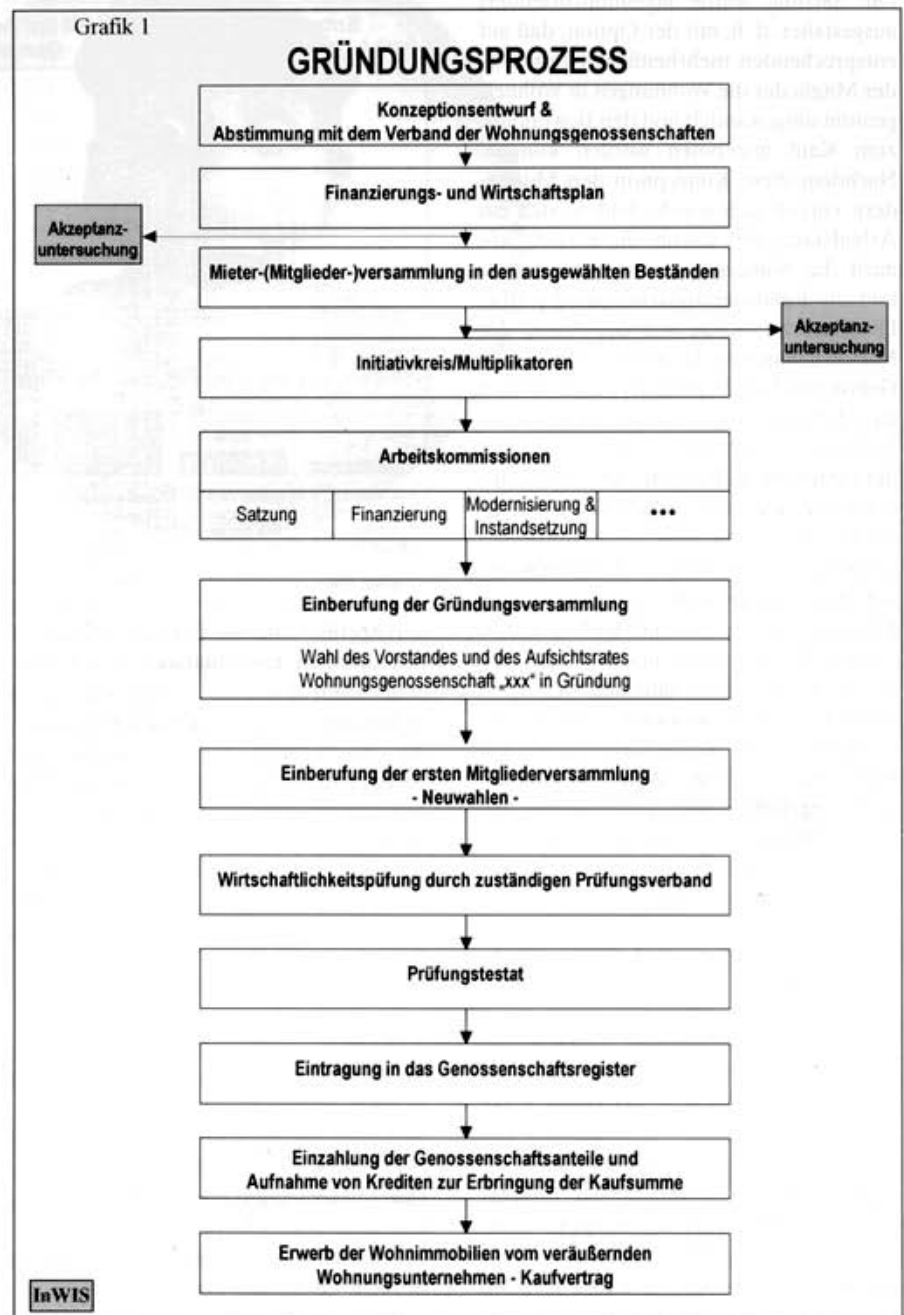
unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage, beibehalten werden kann.

## Ziel: Initiatorenkreis

Nachdem in enger Abstimmung mit dem Vorstand der bestehenden Magdeburger Wohnungsbaugenossenschaft die wirtschaftlichen Grundvoraussetzungen gesichert wurden und das Finanzierungskonzept unter Einbeziehung der KfW-Mittel und der öffentlichen Fördermittel stand, wurde zunächst ein interessierter Teil der Genossenschaftsmitglieder von der Möglichkeit, im Rahmen der Privatisierung eine Genossenschaftsneugründung zu initiieren, informiert und in die weiteren Überlegungen einbezogen. Ziel war es, daraus einen Initiatorenkreis zu bilden, der die Neugründung unterstützt, begleitet und

eine gewisse Multiplikatorwirkung ausstrahlt. In einem weiteren Schritt wurden in Informationsversammlungen, die pro Aufgang stattfanden und damit den Vorteil des kleinen Rahmens hatten, die betroffenen Genossenschaftsmitglieder insgesamt über die Genossenschaftslösung informiert. Zusätzlich wurde wiederholt die Notwendigkeit der Privatisierung, d. h. die Inanspruchnahme der Teilentlastung nach dem AHG, anhand objektiver Unternehmensdaten aufgezeigt.

So konnten im Interesse der Rechte aller Genossenschaftsmitglieder Alternativen zur Direktprivatisierung diskutiert werden mit dem Ziel, die wirtschaftliche Überlebensfähigkeit des eigenen Unternehmens sicherzustellen. Die offene Herangehensweise an die Problematik begünstigte den Diskussionsverlauf und letztlich die ge-



meinsam gefaßte Entscheidung, daß die Neugründung einer Genossenschaft angesichts der aktuellen Situation den gangbarsten Weg darstellte.

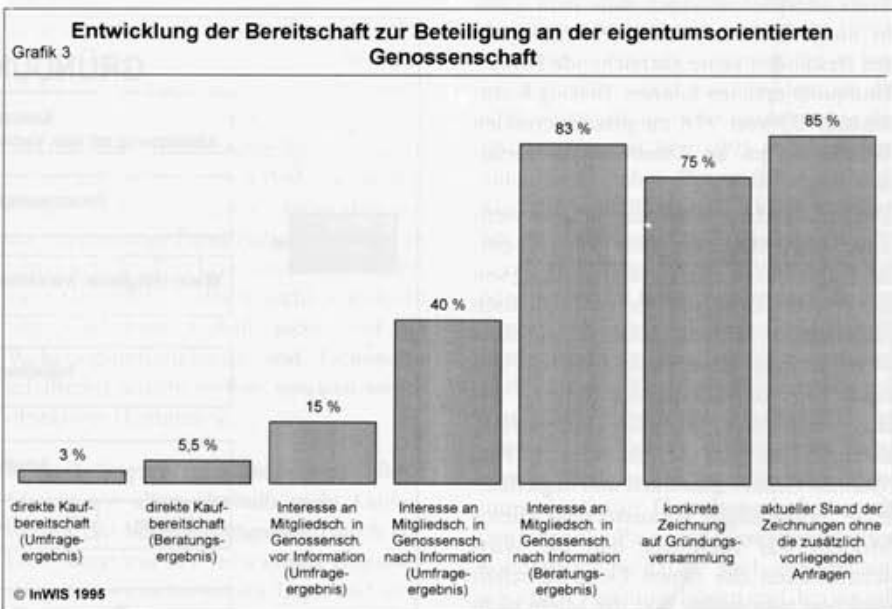
Grundvoraussetzung hierfür war allerdings, daß die Mitglieder der neuen Genossenschaft nicht schlechter gestellt sein sollten als die bei der alten Wohnungsgenossenschaft verbleibenden Mitglieder. Auch sollte die Summe der Pflichtanteile die finanzielle Leistungsfähigkeit der Neumitglieder nicht überfordern. Wie schon oben erwähnt, muß die veräußernde Genossenschaft – und damit letztlich alle Genossenschaftsmitglieder – die Bereitschaft zur finanziellen Unterstützung mitbringen.

### Besondere Satzung

Die Satzung wurde eigentumsorientiert ausgestaltet, d. h. mit der Option, daß auf entsprechenden mehrheitlichen Beschluß der Mitglieder die Wohnungen in Wohneigentum umgewandelt und den Bewohnern zum Kauf angeboten werden können. Nachdem diese Konzeption den Mitgliedern vorgetragen wurde, bildete sich ein Arbeitskreis, der sowohl die Satzung wie auch das Sanierungskonzept erarbeitete und die Finanzierungskonzeption prüfte. Die kritische Größe war der Anteil der Mieter, der sich an der neu zu gründenden Genossenschaft beteiligen würde. Damit das Finanzierungskonzept funktioniert, hätten sich mindestens 70 bis 80 Prozent der betroffenen Mieter an der neuzugründenden eigentumsorientierten Genossenschaft beteiligen müssen.

Über die soziale Struktur der Genossenschaftsmitglieder lagen nur unvollständige Informationen vor, damit fehlten insbesondere Informationen über Art und Höhe des Einkommens und den Beschäftigungsstatus. Zusätzlich sollte vor einem individuell unterbreiteten Kaufangebot ein Stimmungsbild zum Wohneigentumserwerb eingeholt werden. Da weiterhin weder Erfahrungswerte zur Effizienz „mietnaher Privatisierungsmodelle“ vorlagen, noch Erfahrungswerte zur Akzeptanz alternativer Privatisierungsmodelle in der Mieter- bzw. Mitgliedschaft der Wohnungsunternehmen existieren, wurde das Bochumer Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) damit beauftragt, kurzfristig eine Haushaltsbefragung in den für die Privatisierung ausgewählten Beständen durchzuführen. Dabei konnte als methodische Besonderheit ein direkter Test des Effekts von Informationsveranstaltungen durchgeführt werden.

In den für die Privatisierung vorgesehenen Beständen wurden Mieterversammlungen



durchgeführt, die das Ziel verfolgten, über den direkten Eigentumserwerb im Rahmen der Privatisierung zu informieren und zu beraten. In der Folge wurden ebenfalls die mieternahen Privatisierungsformen vorgestellt, wobei insbesondere das Modell „Eigentumsorientierte Genossenschaft“ als Privatisierungslösung auf großes Interesse in der Mitgliedschaft stieß. Ein Teil der Befragung fand vor diesen Informationsveranstaltungen, der andere Teil danach statt.

### Auf keinen Fall unter Zeitdruck!

Die Privatisierung, gleich welches Modell gewählt wird, sollte auf keinen Fall unter Zeitdruck erfolgen (der allerdings durch die Erlösabfindungsstaffel vorgegeben ist). Den Mietern sollte genügend Zeit für die Informationsbeschaffung und -auswertung wie für den Entscheidungsprozeß gegeben werden. Unter das Postulat einer sozialverträglichen Privatisierung fällt damit ins-

besondere eine gründliche und umfassende Information der Mieter zu allen rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen des Wohneigentumserwerbs. Da viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften keine personellen Kapazitäten für eine fachkompetente, intensive und vertrauensvolle Beratung frei haben, bietet sich hier die Hilfe eines externen Partners an, der das Kommunikationsmanagement übernimmt.

Wie wichtig die umfassende Information ist, beweisen die Befragungsergebnisse. Die erste, vor den Informationsveranstaltungen durchgeführte Befragungswelle erbrachte zunächst ernüchternde Ergebnisse. Für den Direktkauf interessierten sich nur 2,5 Prozent der befragten Mieter – weitaus weniger, als in Vergleichsbefragungen ermittelt wurden, weitere 13,5 Prozent wollten sich unter bestimmten Bedingungen oder zu einem späteren Zeitpunkt zum Kauf entschließen. 84 Prozent lehnten den Direktkauf völlig

ab — ein ungewöhnlich hoher Wert (vgl. Grafik 2).

Die zweite, nach den Informationsveranstaltungen durchgeführte Befragungswelle erbrachte ebenfalls mit 5 Prozent ein nur geringes Interesse am Direktkauf, und selbst nach der Einzelberatung konnte das Kaufinteresse auf immer noch viel zu geringe 5,5 Prozent gesteigert werden. Für die Mitgliedschaft in einer eigentumsorientierten Genossenschaft interessierten sich vor Durchführung der Informationsveranstaltung aber auch nur magere 15 Prozent — viel zu wenig für eine solide Finanzierung. Ganz anders nach Durchführung der Informationsmaßnahmen: Bereits wenige Tage nach den Mieterversammlungen war das Interesse an der Genossenschaftsbeteiligung auf 40 Prozent hochgeschwollen.

In Befragungen geäußerte Interessenbekundungen sind aber noch keine rechtsverbindlichen Zusagen. Wie würde sich die tatsächliche Zeichnungsbereitschaft entwickeln? Zunächst wurde noch eine weitere Beratungsphase durchgeführt, die bereits ganz im Zeichen der Genossenschaftsausgründung stand. Diese führte zu außerordentlich ermutigenden Interessenbekundungen. Am 8. November war es dann soweit: Die Gründungsversammlung wurde durchgeführt. Nicht weniger als 75 Prozent der Mieter in den ausgewählten Objekten zeichneten Genossenschaftsanteile als Gründungsmitglieder. Und binnen weniger Tage konnte der Anteil auf 85 Prozent gesteigert werden — und nach einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit liegen weitere Anträge vor (siehe Grafik 3).

Waren die Voraussetzungen in Magdeburg (ähnlich wie in den Modellprojekten des BMBau) nun besonders günstig? Mitnichten, im Gegenteil, die Sozialstruktur der Haushalte ist sogar besonders ungünstig. Nahezu ein Drittel der Haushaltsvorstände ist älter als 55 Jahre und fällt damit in eine Altersgruppe, in der das Interesse an dem Erwerb von Wohneigentum stark abnimmt — ein wesentlicher Grund dafür, den Mietern alternative Privatisierungsmodelle anzubieten. Knapp 20 Prozent der Haushalte weisen zumindest einen Arbeitslosen auf, allerdings überwiegen darunter die Haushalte, in denen einem Arbeitslosen ein erwerbstätiges Haushaltsmitglied gegenübersteht, während die reinen Arbeitslosenhaushalte nur knapp 8 Prozent aller Haushalte stellen. Das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen liegt immerhin bei etwa 3 252,37 DM.

### Nur 25 Prozent sparen gezielt an

Nur jeder vierte befragte Haushalt spart gezielt für den Erwerb von Wohneigen-

tum. Weit mehr als die Hälfte der befragten Haushalte kann kein Eigenkapital für Wohneigentum aufbringen. Die Haushalte, die Angaben zum Eigenkapital machten, verfügen durchschnittlich über rund 28 000 DM Eigenkapital. Problematischer ist, daß die befragten Haushalte das notwendige Eigenkapital zur Finanzierung mit durchschnittlich rund 35 869 DM relativ hoch einschätzen. Der Eigenkapitalanteil wurde ebenfalls mit 35 Prozent vom Kaufpreis überschätzt.

Hinsichtlich des zeitlichen Rahmens befragt, in dem eine Wohneigentumsfinanzierung realisierbar erscheint, glaubt jeder dritte Haushalt, niemals Wohneigentum finanzieren zu können, und rund 28 Prozent konnten sich überhaupt keine Vorstellung über den zeitlichen Rahmen machen. Demgegenüber schätzt jeder vierte Haushalt, innerhalb von 10 Jahren seinen Wunsch nach Wohneigentum realisieren zu können, und weitere 15,8 Prozent halten einen Zeitraum von 20 Jahren für realistisch.

Damit meinen immerhin rund 40 Prozent — oder zwei von fünf Haushalten —, eine Eigentumsfinanzierung innerhalb eines Zeitraumes von zwanzig Jahren leisten zu können. Deutlich wird, daß die finanziellen Konditionen — das fehlende Eigenkapital — den entscheidenden Engpaß darstellen<sup>2</sup>. Angesichts der unsicheren wirtschaftlichen Lage in den neuen Bundesländern verwundert es nicht, daß das Risiko, das mit einer langfristigen Verschuldung beim Eigentumserwerb einhergeht, das entscheidende Hemmnis gegen den Wohnungskauf darstellt. Die monatliche Belastungsbereitschaft wäre dagegen relativ hoch: Immerhin 44 Prozent der befragten Haushalte sind bereit, eine Belastung zu tragen, die die derzeitige Miete im Schnitt um rund 308 DM übersteigt. Die

Belastungsquote des Haushalts würde dementsprechend um knapp 7 Prozent zunehmen.

### Große Angst vor Verschuldung

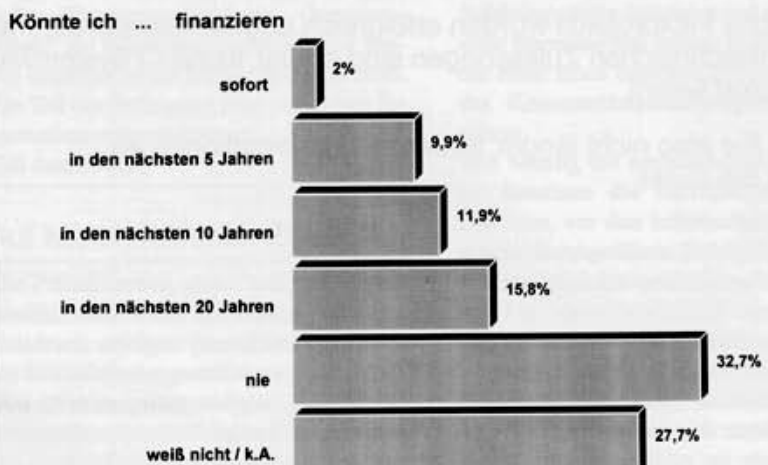
Die Angst vor Verschuldung ist offensichtlich so groß, daß Modelle für einen risikolosen Eigentumserwerb den befragten Haushalten entgegenkäme und damit ein größeres Privatisierungspotential erschlossen werden könnte.

Das Beispiel Magdeburg hat bewiesen, daß den Mitgliedern von Genossenschaften das komplizierte Problem des Alt-schuldenhilfegesetzes und dessen Auswirkungen zu vermitteln ist. Dies geht nur, wenn man die Interessenlage der Wohnungsgenossenschaften und ihrer betroffenen Mitglieder erkennt und gebührend berücksichtigt. Bei einer eindeutigen und offenen Informationspolitik entsteht Einsicht und Vertrauen. Privatisierungsträger und der Vorstand der Wohnungsgenossenschaft stimmen jeden Schritt im einzelnen ab und sind das Fundament des Erfolgs.

Die Gewinnung und aktive Einbeziehung der betroffenen Mitglieder — in Form eines Arbeitskreises — sind Grundvoraussetzungen für die Akzeptanz in der Mieterschaft. Auch in Magdeburg bestätigte sich die alte Erfahrung, daß sich über die intensive Auseinandersetzung mit der Gründung und Konzeption der Genossenschaft, aber auch aufgrund der Zusammenarbeit in einer überschaubaren Gruppe ein stärkeres genossenschaftliches Eigentümerdenken und über die Konzeptionierung von Sanierungs- und Finanzie-

<sup>2</sup> Dieser Engpaß wird jedoch mit der vom Bund vorgesehenen Bürgschaft in Höhe von 20 Prozent zum Teil abgedeckt: Der Erwerb und die Finanzierung von Wohnungseigentum wird damit auch mit einer geringen Eigenkapitalausstattung ermöglicht.

Grafik 4 **Zeitlicher Rahmen für eine Eigentumsfinanzierung**



Akzeptanzanalyse alternativer Privatisierungsmodelle

© InWIS 1995

rungsplänen eine stärkere Verantwortlichkeit für das Objekt entwickelt. Damit wird auch der Intention der Bundesregierung Rechnung getragen, den Eigentümergedanken in Genossenschaften zu stärken und wiederzubeleben.

Durch das Zusammenspiel und die vertrauensvolle Zusammenarbeit des Vor-

standes der Genossenschaft mit dem Privatisierungsträger und des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften konnte ein neuer hoffnungsvoller Weg bei der Privatisierung und Umsetzung des AHG beschritten werden. Inzwischen hat das Genossenschaftsmodell durch die Verbesserung der Förderinstrumente eine

neue Attraktivität erhalten: Erstmals kann auch der Erwerb von Genossenschaftsanteilen wie der Erwerb von Einzeleigentum gefördert werden. Damit wird die Ausgründung und Neugründung eigentumsorientierter Genossenschaften noch interessanter.

(DVE/UB-AWW)

## NACHRICHTEN FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT

### Genossenschaft übernimmt 2 300 Wohnungen

(Lauchhammer) — Die Wohnungsgenossenschaft „Am Loch“ in Lauchhammer hat mit der Wahl ihres Aufsichtsrats die Voraussetzung für die Übernahme von 2 300 Wohnungen geschaffen. Der Aufsichtsrat bestellte als erste Amtshandlung den Vorstand, der mit der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft (TLG) über den Erwerb der Quartiere verhandeln wird. Die mit Unterstützung der TLG gegründeten Genossenschaft war die erste und größte ihrer Art in den neuen Ländern nach der Wende entstandene. Die 2 300 Quartiere waren Werkwohnungen der Braunkohleveredlung und der Betriebs- und Verwaltungsgesellschaft Lauchhammer. Der Verkauf soll noch in diesem Jahr erfolgen, der Preis beträgt laut TLG rund 62 Mill. Mark. 80 Prozent der Mieter traten in den vergangenen Wochen der Genossenschaft bei. Brandenburgs Bauminister Hartmut Meyer (SPD) begrüßte dies und will rund sechs Mill. Mark Fördermittel zum Kaufpreis beisteuern. Mitglieder erhalten einen 50prozentigen Zuschuß für den Erwerb der Genossenschaftsanteile. Meyer hat nach Angaben der TLG auch Fördermittel für die Wohnungsmodernisierung in Aussicht gestellt, wenn sich die Kommune und der Oberspreewald-Lausitz-Kreis engagieren. Auf TLG-Initiative wurden bisher in den neuen Ländern vier Wohnungsgenossenschaften zur Übernahme von insgesamt 7 100 Werkwohnungen gegründet.

(CB-NWW)

### Wirksame DDR-Kredite beim Wohnungsbau

(Karlsruhe) — Das Ende der sozialistischen Planwirtschaft und der staatlichen Finanzierungshilfen nach DDR-Recht hat die Verpflichtung einer ehemaligen Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft zur Rückzahlung und Verzinsung von Staatsbankkrediten nicht entfallen lassen; das Ende der Planwirtschaft rechtfertigt auch keine Anpassung dieser Verpflichtung nach Treu und Glauben. So hat der Bundesgerichts-

### Der Startschuß ist gefallen: Förderung von Wärmeschutzmaßnahmen kann jetzt beantragt werden

(Bonn) — Die notwendigen Vorbereitungen für den Start des CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramms im Gebäudebestand sind getroffen. Wie Bundesbauminister Dr. Klaus Töpfer in Bonn mitteilte, liegen nun entsprechende Antragsformulare bei Banken und Sparkassen aus. Durch das Programm, das zum 1. Januar 1996 startet, werden energieeinsparende Maßnahmen an Altbauten in den alten Bundesländern unterstützt. Töpfer sagte, im einzelnen würden Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes an der Gebäudeaußenhülle einschließlich des Einbaus von Wärmeschutzfenstern gefördert. Voraussetzung sei, daß der Bauantrag für das betreffende Gebäude vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung, also vor dem 1. November 1977, gestellt worden ist. Darüber hinaus werde der Einbau von Brennwertkesseln gefördert, wenn die bisherige Heizungsanlage älter als zehn Jahre ist.

Töpfer sagte weiter, das CO<sub>2</sub>-Minderungsprogramm sei auf fünf Jahre angelegt und mit einem jährlichen Kreditrahmen von einer Milliarde DM ausgestattet. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau wickle das Programm für den Bund ab. Anträge könnten bei Banken und Sparkassen gestellt werden. Der Zinssatz belaufe sich zum Programmstart auf 5,75 Prozent jährlich. Die Kreditlaufzeit

betrage bis zu 15 Jahre, bei höchstens drei tilgungsfreien Anlaufjahren. Darlehen würden höchstens bis zu einem Betrag von 300 DM je m<sup>2</sup> Wohnfläche gewährt. Die Kreditanstalt für Wiederaufbau habe die Banken ausführlich über das Programm informiert, so daß die Kreditinstitute entweder über die erforderlichen Merkblätter oder Antragsformulare verfügten oder sie Interessierten kurzfristig zur Verfügung stellen könnten. Töpfer bewertete das Programm als wichtige Ergänzung zu dem KfW-Modernisierungsprogramm in den neuen Ländern und zur Öko-Zulage, die Bestandteil der Neuregelung der Wohneigentumsförderung sei. Er gehe davon aus, daß jährlich in rund 60 000 Wohnungen Maßnahmen zur CO<sub>2</sub>-Minderung gefördert würden. Darüber hinaus leiste das Programm einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung der Baukonjunktur. Die Nachfrage nach „ökologisch motivierten“ Bauleistungen werde verstärkt. Unterstützt werden so vorwiegend kleinere und mittlere Unternehmen, die die Schwankungen der Baukonjunktur besonders deutlich empfänden. Töpfer sagte abschließend, durch das Programm komme die Bundesregierung ihrem Ziel, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 2005 um 25 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken, näher.

(CB-NWW)

hof eine als grundsätzlich gekennzeichnete Entscheidung zusammengefaßt (XI ZR 83/94). Die Genossenschaft hatte 1975 einen DDR-Staatsbankkredit erhalten. Zins und Tilgung sollten zusammen 5 Prozent betragen, wobei die Gemeinde, in der gebaut werden sollte, 4 Prozent übernehmen wollte. Nach der Einigung erkannte die Genossenschaft die Altschuld an, lehnte aber Zins- und Tilgungsleistungen ab; die Rechtsnachfolgerin der Staatsbank hatte für die Zeit nach der Vereinigung Tilgung

und marktübliche Zinsen zwischen 10 und 7,6 Prozent verlangt. Diese Forderung hält der Bundesgerichtshof für zutreffend und lehnt einen Wegfall der Geschäftsgrundlage des Kreditvertrages ab, weil der gesamtdeutsche Gesetzgeber mit einem Altschuldenerhilfegesetz im Jahr 1993 die Möglichkeit für derartige Fälle geschaffen habe, Zinshilfe in Anspruch zu nehmen. Infolge dieser Regelung bestehe keine Härte, die nach Treu und Glauben zum Wegfall der Geschäftsgrundlage führe.

(CB-NRE)