

In Beeskow beginnt jetzt Wohnungsprivatisierung

„Altschulden“ werden halbiert / Günstiges Angebot für 132 Mieter

Beeskow. Post von der Beeskower Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft haben dieser Tage 132 Familien im Beeskower Kiefernweg bekommen. Der Betreff lautet: „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen“.

Mancher wird zunächst einen Schreck bekommen haben. Immerhin kursiert die Parole „Welcher Mieter kann schon seine Wohnung kaufen?“ Doch wer den zweiseitigen Brief gelesen hat, wird zu dem Ergebnis gelangen, daß alle bisherige Aufregung überflüssig war. Denn die Belastung der Mieter, die sich zum Kauf ihrer Wohnung entschließen, ist durchaus erträglich.

Die in dem Brief der Wohnungsgesellschaft aufgestellte Modellrechnung geht von einer Wohnung mit 60 Quadratmetern aus. Die kostet 76 000 Mark. Ein Freundschaftspreis im Vergleich zum freien Immobilienmarkt. An Eigengeld müssen mindestens 11 000 Mark aufgebracht werden, der Rest würde durch einen Kredit finanziert. Unter Einschluß sämtlicher Kosten – Kapitalkosten, Betriebskosten einschließlich Warmwasser und Heizung, Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten – ergibt sich eine monatliche Belastung von 735,42 Mark.

Mieten steigen, Belastung des Eigentümers bleibt

Das ist sicher mehr als die bisherige Miete für eine solche Wohnung, gesteht Gerfred Baller als Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft. Aber bei allen Überlegungen müsse klar sein, daß die Mieten weiter steigen werden, während die Belastung des Eigentümers immer die gleiche bleibt. Veränderungen der Betriebskosten treffen den Mieter ohnehin wie den Eigentümer. Noch ein Vorteil des Eigentümers: Er bildet langsam aber ste-

tig ein Vermögen. Wobei die 11 000 Mark Eigengeld eine Mindestsumme sind. Wer mehr einzahlt, dessen monatliche Belastung fällt entsprechend geringer aus.

Allerdings, so Gerfred Baller, wenn die monatliche Belastung zu hoch ist, wer das notwendige Eigenkapital nicht aufbringen kann oder aus anderen Gründen seine Wohnung nicht kaufen will, braucht dies nicht. Die Privatisierung erfolgt auf absolut freiwilliger Grundlage.

Allerdings räumt der Geschäftsführer ein, daß eine Reihe von Umzügen notwendig werden könnten. Denn privatisiert werden immer ganze Aufgänge, besser sogar ganze Blöcke. Deshalb auch die Briefaktion: Es soll festgestellt werden, wo es die meisten Kaufinteressenten gibt. Dort wird mit der Privatisierung begonnen, damit so wenig Umzüge wie möglich notwendig sind.

Mit ihrem Angebot an die Mieter der sechs instandgesetzten und modernisierten Blöcke im Kiefernweg, ihre Wohnung zu kaufen, ist die Beeskower Wohnungsgesellschaft eine der ersten, die diesen Schritt geht. Drumherum kommt keine Kommune in den neuen Ländern. Denn um die umstrittenen Altschulden aus DDR-Zeiten auf 150 Mark zu kappen, verpflichtet das Altschuldenhilfegesetz die Kommunen, 15 Prozent ihrer Wohnungen zu privatisieren. Und zwar nicht allein nach der Zahl, sondern auch nach der Wohnfläche.

Die Kappung ist für die Kommunen deshalb unerlässlich, weil sie ab 1994 Zins und Tilgung für die Altschulden zahlen müssen. In Beeskow reduziert sich der Schuldenberg von 22 Millionen Mark durch die Kappung auf die Hälfte.

Die Privatisierung soll in Beeskow 1994 nicht nur zügig fortgesetzt, sondern auch abgeschlossen werden. Gerfred Baller: „Sonst müssen wir zuviel

vom Erlös an Theo Waigel abzweigen.“ Denn 1994 bleiben 80 Prozent des Verkaufspreises in der Kommune bzw. in ihrer Gesellschaft, lediglich 20 Prozent müssen an den Finanzminister überwiesen werden. Dieser Satz steigt in jedem Folgejahr um zehn Prozent, am Ende kassiert der Bund 90 Prozent des Erlöses.

Als nächstes werden weitere 435 Wohnungen Am Graben, in der Post-, Luch- und Rouanetstraße instandgesetzt und modernisiert. Denn erst dann dürfen sie privatisiert werden. Insgesamt muß die Beeskower Wohnungsgesellschaft rund 200 Wohnungen privatisieren, um die vorgegebenen 15 Prozent zu erreichen.

Alle Mietverträge behalten weiter ihre Gültigkeit

Aber wenn sich trotz der günstigen Konditionen nicht genügend Käufer finden, werden sie dann an irgendwelche Steuer-Profiteure verscherbelt? Energisch tritt Gerfred Baller solchen Gerüchten entgegen. „Natürlich muß man dann neu überlegen“, sagt er. Aber hat er längst. Zwar werden auf alle Fälle die notwendigen 200 Wohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Doch möglich ist als Zwischenlösung beispielsweise der Verkauf an eine Gesellschaft, deren alleiniger Gesellschafter die Kommune ist.

Wichtig für die Mieter ist: Für sie ändert sich in keinem Falle etwas. Weder an der Miete noch am Kündigungsschutz. Denn wer immer neuer Eigentümer einer vermieteten Wohnung wird, er ist per Gesetz verpflichtet, den bestehenden Mietvertrag voll zu übernehmen. „Alle unsere Mieter können ruhig und gelassen dem Weihnachtsfest und dem kommenden Jahr entgegenblicken“, meint Gerfred Baller. Niemand brauche sich um seine Wohnung zu sorgen.

HARTMUT KOHLMETZ