

# Privatisierung: Mieter werden Eigentümer

## Veräußern in großem Stil

In den neuen Bundesländern vollzieht sich momentan eine einmalige Wohnungsprivatisierung. Kommunale und genossenschaftliche Wohnungen sollen in großem Stil vorrangig an Mieter veräußert werden.

Alle Wohnungsbaugesellschaften, die vom Staat die Hälfte ihrer Altschulden erlassen und Hilfe bei der Zinstilgung haben wollen, müssen 15 Prozent ihrer Quartiere verkaufen. So regelt es das Altschuldenerlassgesetz, das seit dem Juni 1993 in Kraft ist. Der Gesetzgeber verfolgt mit dieser Aktion zwei Ziele: Zum einen sollen die Wohnungsunternehmen in Besitz von flüssigem Kapital kommen, andererseits will man Wohnungseigentum schaffen, das es in den neuen Ländern bisher kaum gibt. Spree-Journal will auf dieser Seite informieren, wie weit der Wohnungsverkauf im Oder-Spree-Kreis vorangeschritten ist und Hinweise für Kaufinteressenten und Mieter in Privatisierungshäusern geben.

## Mieterbund: Skepsis bei der „Platte“

Nicht grundsätzlich ablehnend aber doch skeptisch steht der Mieterbund in Brandenburg der Privatisierung gegenüber. Bedenken äußerte Jost Riecke, Vorsitzender des Mieterbundes in Brandenburg, im Gespräch mit dem Spree-Journal zur Wertentwicklung von Plattenbauquartieren. „Werden die nach 20 oder 30 Jahren noch am Markt zu verkaufen sein?“ zweifelt er.

Der Schnitt solcher Wohnungen, so Riecke, sei oft unattraktiv. Als ungerecht bezeichnete er die Tatsache, daß nur einige Mieter ihre Wohnung zu sozialverträglichen Preisen erwerben können, anderen dagegen ihre Wohnung nicht zum Kauf angeboten wird.

Interessenten empfiehlt der Mieterbund, sich ein Gebäudegutachten vom Verkäufer zeigen zu lassen. Daraus ist der Zustand der „Platte“ ersichtlich. „Mir sind viele Wohnungsunternehmen im Land bekannt, die solche Gutachten erstellen lassen“, erklärt Rainer Radloff, Justitiar beim Mieterbund. Allerdings hat der potentielle Käufer keinen Rechtsanspruch auf Vorlage eines solchen Gutachtens.

Radloff rät zu Vorsicht: Man sollte keine unsanierten Wohnungen erwerben und deren Wiederverkaufswert ins Kalkül ziehen, vor allem wenn die Gebäude sich in strukturschwachen Gebieten befinden. Das Bundesbauministerium hat Gutachten zu Plattenbauten erstellen lassen. Nach entsprechender Sanierung könne man durchaus von einer Haltbarkeit der Plattenbauten auf „längere Zeit ausgehen“, verlautet aus dem Ministerium.

## Bis zu zehn Jahre Schutz vor Rauswurf

Mieter, deren Wohnung an Dritte verkauft wird, brauchen keinen Rauschmiß befürchten. Der neue Eigentümer muß alle Rechte und Pflichten aus dem bisherigen Mietvertrag übernehmen. Ohne Zustimmung des Mieters kann kein neuer Vertrag abgeschlossen oder der bestehende Mietvertrag geändert werden. Die Brandenburger Landesregierung hat außerdem im Mai den Kündigungsschutz bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen verbessert. Der dreijährige gesetzliche Schutz bei Eigenbedarfskündigungen des Vermieters wurde in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf auf zehn Jahre verlängert.



Modernisierte „Platte“. In diesem Neubaublock im Kiefernweg will die Beeskower Wohnungsbau-Gesellschaft Quartiere verkaufen. Mieter Peter Greiner (im Bild) würde allerdings lieber ein Haus bauen, als seine Wohnung kaufen. Er bezweifelt, daß ein Zusammenleben von Mietern und Eigentümern unter einem Dach gut geht. Diese Bedenken haben viele Kaufinteressenten. MOZ-Fotos: Jur

Mehrere Tausend Wohnungen müssen Mietern angeboten werden

## Spitzenreiter Beeskow: Erste Verkäufe noch 1994

Privatisierungs-Tempo und Preise in den Städten unterschiedlich

Beeskow. Einige Tausend kommunale und genossenschaftliche Wohnungen sollen in Beeskow, Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde bis spätestens 2003 den Eigentümern wechseln. Vorrangig müssen die Quartiere ihren bisherigen Mietern angeboten werden, so schreibt es das Altschuldenerlassgesetz vor.

Quadratmeter für 1200 bis 1800 Mark

Am weitesten ist die Wohnungsprivatisierung in Beeskow vorangeschritten. Die Wohnungsgenossenschaft plant die ersten 24 Wohnungen noch in diesem Jahr zu verkaufen. Der Quadratmeterpreis für die komplett sanierten und modernisierten Wohnungen soll zwischen 1300 und 1400 Mark liegen.

Möglichst schnell will sich auch die Wohnungsbaugesellschaft Beeskow von 15 Prozent

ihres Eigentums trennen. Als erstes stehen 40 Quartiere in einem Plattenbau im Kiefernweg zum Verkauf. Insgesamt muß das Unternehmen 200 Wohnungen verkaufen.

Etwas teurer sind Wohnungen in Eisenhüttenstadt und Fürstenwalde. Zwischen 1500 und 1800 Mark pro Quadratmeter, so Norbert Starke, der Geschäftsführer der Fürstenwalder Wohnungswirtschaft-GmbH, werden Fürstenwalder berappen müssen. Vor 1996 allerdings ist die Gesellschaft nicht in der Lage, Wohnraum zu veräußern. Vorher sind noch Gebäude zu modernisieren, ins Grundbuch einzutragen. Die Wohnungsbau-Genossenschaft Fürstenwalde steht in Sachen Privatisierung noch ganz am Anfang: Grundstücke müssen vermessen, zugeordnet, ins Grundbuch eingetragen und Teilungserklärungen über die Immobilien beantragt werden. Frühestens Ende dieses Jahres wollen Vorstand und Aufsichtsrat

festlegen, welche Wohnungen zum Verkauf stehen. Die Eisenhüttenstädter Wohnungsbau-Genossenschaft muß 1067 Quartiere veräußern. Die ersten davon werden frühestens 1996 zu Quadratmeterpreisen von 1400 bis 1700 Mark angeboten. Weniger als 1800 Mark für die gleiche Fläche will die der Gebäudewirtschaft GmbH in Eisenhüttenstadt verlangen. Die ersten Wohnungen sollen Ende 1994 angeboten werden.

Hohes Risiko für Käufer unsanierter Quartiere

In allen drei Städten veräußern die Unternehmen den Wohnraum in saniertem und modernisiertem Zustand. Die Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft hat bereits 30 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern unsaniert privatisiert. Bei größeren Bauten ist das aber zu riskant für den Käufer. INA MATTHES

## Experten am Telefon

Ein Expertentelefon hat das Bundesbauministerium in Berlin eingerichtet. Unter der gebührenfreien Nummer 0130-2555 kann man montags bis freitags von 10 bis 20 Uhr Fragen zur Wohnungsprivatisierung stellen – vom Ablauf des Wohnungskaufs über Fragen der Sanierung und Finanzierung bis zum Mieterschutz. Die Anschlüsse sind noch bis Ende August besetzt.

## Unternehmen legte die Zahlen auf den Tisch

Auch die Betriebskosten ins Kalkül ziehen

„Der Kauf ihrer Mietwohnung ist für viele finanziell machbar.“ Zu diesem Fazit kam das Bundesbauministerium, nachdem in 31 Modellprojekten in den neuen Ländern – unter anderem in Spremberg und Luckenwalde – kommunale und genossenschaftliche Wohnungen verkauft worden waren. Dabei liegen die Quadratmeterpreise zwischen 1000 und 2000 Mark.

Am wenigsten zahlt, wer eine Plattenbauwohnung auf dem Lande erwirbt. Rund 1500 Mark kostete der Quadratmeter in kleineren und mittleren Städten, 2000 Mark in Großstädten. Die Beeskower Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft verkauft Plattenbauquartiere im Kiefernweg Nummer 47 bis 50 für 1200 Mark je Quadratmeter. Alle Kaufinteressenten bekamen bereits in der ersten Zusammenkunft vorgerechnet, welche finanziellen Belastungen auf sie zukommen. Eine 60 Quadratmeter große Wohnung würde nach der Beeskower Modellrechnung 72 000 Mark kosten. Hinzu kommen 4000 Mark für einen Pkw-Stellplatz, 1400 Mark Grunderwerbsteuer und 2600 Mark für Notar, Grundbucheintrag und ähnliches. Die Gesellschaft hat den Interessenten auch einen Vorschlag unterbreitet, wie man den Kauf finanzieren könnte.

Rund 20 Prozent der Summe sollte der Käufer mindestens selbst aufbringen, also 15 000 Mark. Außerdem übernimmt er die Altschulden, die auf der Wohnung lasten. Im Re-

chenbeispiel des Beeskower Unternehmens ergibt sich daraus eine monatliche Belastung von rund 326 Mark, die ab 1998 auf 523 Mark ansteigt, weil dann ein bis dahin ruhe-rend Kredit fällig wird. Hinzuzählen muß man aber noch die Betriebskosten der Wohnung einschließlich des monatlichen Hausgeldes. Insgesamt würde eine 60-Quadratmeter-Wohnung zur Zeit monatlich ungefähr 750 Mark kosten.

Eine andere Modellrechnung für Plattenbauwohnungen, aufgestellt im Auftrag des Bundesbauministeriums kommt auf eine monatliche Belastung von etwa 936 Mark für eine gleich große Wohnung. In dieser Summe sind Verwaltungs-, Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten enthalten. Allerdings sind die Experten des Ministeriums in diesem Fall von einem Kaufpreis von 1700 Mark pro Quadratmeter ausgegangen und davon, daß der Käufer Fördermittel bekommt. Die Beispiele zeigen, wie hoch in etwa die Belastun-

## Faustregel für Käufer

Nettoeinkommen, das nach Abzug der Kreditbelastungen übrigbleiben sollte:

für eine Person – 1200 Mark  
zwei Personen – 1600 Mark  
je Kind – 400 Mark

(Quelle: Wohnungsbau-Gesellschaft Beeskow)

## Förderung: Was der Bund und das Land hinzugeben

Von Zuschüssen bis zu Steuergeschenken

Wer eine kommunale Wohnung erwerben will, kann Zuschüsse aus der Staatskasse und Steuererleichterungen erhalten. Die Bundesregierung hat in den vergangenen Jahren den Ländern Mittel für einen „Zuschuß zum Erwerb“ von Wohnungseigentum zur Verfügung gestellt. Käufer können bis zu 20 Prozent des Preises vom Staat erhalten, maximal jedoch 7000 Mark für die erste und 1000 Mark für jede weitere zum Haushalt gehörende Person.

Ein weitere direkte Finanzhilfe für Eigentümer von Wohnungen ist der Lastenzuschuß nach dem Wohngeldsondengesetz. Er wird gewährt, wenn das Familieneinkommen des Käufers bestimmte Höchstgrenzen nicht überschreitet. Nähere Auskünfte dazu erteilen die Wohngeldstellen. Einige Bundesländer geben inzwischen kaufwilligen Mietern zinsverbilligte Darlehen. Das Land Brandenburg besitzt ein derartiges Förderprogramm noch nicht, hat es aber vor. Auskunft

zu Förderungen erteilt das Wohnungsbauförderamt.

Wer vier Wände sein Eigen nennt, dem greift Vater Staat auch indirekt unter die Arme. Es gibt eine sogenannte „Grundförderung“, die vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden kann. Wohnungskäufer mit im Haushalt lebenden Kindern können Baukindergeld in Anspruch nehmen, wenn die Söhne und Töchter jünger als 18 Jahre oder zwischen 18 und 27 Jahre alt sind und noch in der Ausbildung stecken. Pro Kind werden 1000 Mark jährlich von der Einkommenssteuerschuld abgezogen. Überdies gibt es Steuervorteile für Modernisierungen und Instandsetzungen im gekauften Quartier. Für Sanierung und Modernisierung von Eigentumswohnungen vergibt die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zinsgünstige Kredite. Insgesamt stehen für die Sanierung von Wohnungen in Plattenbausiedlungen 10 Milliarden Mark bereit.

## Wo es Informationen über Zuschüsse gibt:

● **Erwerbzuschuß:** Anträge zum Erwerbzuschuß gibt es im Wohnungsbauförderamt des Beeskower Landratsamtes in der Breitscheidstraße 4. Informationen kann man auch unter der Rufnummer (03366) 351651 erhalten.

● **Lastenzuschuß:** Informationen zum Lastenzuschuß bekommt man in der Wohngeldstelle des Landratsamtes in der Luchstraße 32 oder telefonisch unter der Telefonnummer (03366) 95 13 20. Hier kann man den Zuschuß auch beantragen.



Attraktiv soll auch das Umfeld der Wohnung sein. Versorgungseinrichtungen, wie der Lebensmittelmarkt im Kiefernweg, gehören dazu. Hier kaufen auch Roberto Hoefler und Christian Thomä (14) öfter ein.

## Über das Gebäude entscheiden alle Mieter haben in der Versammlung der Eigentümer keine Stimme

Eigentum verpflichtet, sagt die bürgerliche Rechtsprechung. So hat der Inhaber einer Wohnung nicht nur neue Rechte – beispielsweise das, sein Eigentum weiter zu vermieten oder das Quartier nach eigenem Gutdünken zu gestalten.

Als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft übernimmt er auch Verpflichtungen. Der Käufer einer Wohnung erwirbt seine vier Wände und Anteile am Haus und Grundstück – dem sogenannten Gemeinschaftseigentum. Dieses wird auch als sogenanntes Miteigentum bezeichnet, dessen Erhalt der Erwerber anteilig finanziert.

Alle Eigner zusammen bilden eine Gemeinschaft, deren Befugnis das Wohnungseigentumsgesetz und die Gemeinschaftsordnung regelt, die sich die Eigentümer selbst geben. Das Parlament der Wohnungsei-

gentümer ist die Versammlung, die über alle Modernisierungen und Veränderungen beschließt. Allerdings muß sich dann jeder dem Beschluß der Gemeinschaft beugen. An diesen Versammlungen nehmen Mieter nicht teil, sie haben kein Mitbestimmungsrecht.

Verwalter ist für Wartung und Reparatur zuständig

Laut Gesetz müssen sich die Inhaber der Quartiere einen Verwalter nehmen. Im Falle kleiner Eigentümergemeinschaften kann das auch jemand aus deren Mitte sein. Der Verwalter ist für die Bewirtschaftung des Gebäudes, für Reparaturen zuständig. Er erstellt einen Wirtschaftsplan, der alle nötigen Arbeiten auflistet und nach dem sich das Hausgeld berechnet, das jeder Eigner monatlich

zahlt. Am Jahresende rechnet der Verwalter Einnahmen und Ausgaben ab. Möchte ein Käufer seine vier Wände nicht selber bewohnen, kann er sie vermieten. Im Mietvertrag wird festgeschrieben, daß Beschlässe der Eigentümer oder die Hausordnung auch durch den Mieter einzuhalten sind. Im Prinzip kann ein Eigentümer frei über seinen Besitz verfügen, ihn auch weiterverkaufen. Da der Staat den Wohnungserwerb fördert und Kommunen Wohnungen aus sozialen Gründen bisweilen unter dem Verkehrswert veräußern, tauchen in Verträgen öfter Verkaufssperren oder Spekulationsklauseln auf. Manchmal wird auch festgelegt, daß beim Wiederveräußern nur ein begrenzter Gewinn entstehen darf.

Eigentümer einer Wohnung ist man übrigens erst dann, wenn man im Grundbuch steht.