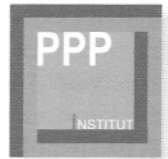


WOHNUNGSVERKÄUFE & CO.

Warum denn gleich voll privatisieren?

Zwischen kommunaler und gewerblicher Wohnungswirtschaft sind auch andere Kooperationsvarianten denkbar.



Text | Dr. Rüdiger Scheller, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht, Volko Depner, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Kanzlei Dr. Scheller, Hofmeister & Partner GbR, Braunschweig

Die Veräußerung von kommunalen Wohnungsbeständen an private Investoren ist bei Kommunen nach wie vor ein heißes Thema. Die Situation ist zwiespältig: Zum einen stehen die öffentlichen Träger unter enormem Kostendruck. Zum anderen entlässt auch der schnelle Verkauf die öffentliche Hand nicht generell aus der Verantwortung. Das grundsätzliche Thema besteht darin, ob öffentliche Wohnungsbestände mit Unterstützung Privater effizienter und attraktiver auf künftige Anforderungen eingestellt werden können. Folgende Varianten der Kooperation zwischen Öffentlich und Privat sind möglich. Dabei steht bei den hier vorgestellten Modellen immer die Frage im Mittelpunkt: Wer bleibt oder wird Eigentumsträger der Bestände?

Die verschiedenen Optionen

Erbbaurecht

Bei diesem Modell verbleibt bei den Kommunen das Eigentum an Grund und Boden. Der Private erwirbt im Rahmen eines Erbbaurechts die Wohnungsbestände mit der Maßgabe der Sicherung sozialpolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen. Im Rahmen der Heimfallrechte beim Erbbaurecht nach Ablauf einer zum Beispiel aus PPP-Gestaltungen üblichen Zeit von 20 bis 25 Jahren, besteht eine Rücknahmeoption der Kommunen oder eine Verlängerungsmöglichkeit. Als weitere Möglichkeit kommt die Übertragung des Eigentums an Grund und Boden auf den privaten Erbbaurechtsnehmer in Betracht.

Da die Wohnungsbestände in der Regel saniert und modernisiert werden sollen, sind die Bewertungsansätze demzufolge eher moderat.



Auf einen Blick

- » Die Veräußerung kommunaler Wohnungsbestände an private Investoren ist bei Kommunen nach wie vor ein heißes Thema. Dabei gibt es verschiedene Optionen.
- » In Betracht kommen vor allem das Einräumen von Erbbaurechten, aber auch Eigentumsbildungs- und Dienstleistungsmodelle.

Nutzungsüberlassung

Das Nutzungsüberlassungsmodell gestaltet sich in der Weise, dass die Kommune für die Bereitstellung der Substanz eine Grundmiete erhält, die entweder in Prozenten von der Endmiete oder absolut bemessen wird. Das Entgelt dafür kann die Kommune periodisch oder aber über eine Forfaitierung als Barwert kassieren mit der Konsequenz, dass dieser Barwert sich ausschließlich an dem Ertragswert des Nutzungsentgelts bemisst. Eine Substanzbeurteilung darüber ist nicht möglich.

Die Kommune erhält nach Ablauf der Nutzungsüberlassung die sanierten und ordnungsgemäß gepflegten Objekte zurück. Allein ihr stehen die Wertsteigerungspotenziale zu, die sich aus Substanzverbesserungen ergeben haben. Eine möglichst hohe Substanz und Effizienzstruktur lässt sich durch vertraglich

vereinbarte Leistungsanreize des Privaten erzielen. Fazit: Zufriedene Mieter sind in der Regel auch bereit, eine höhere Miete zu zahlen. Darüber hinaus ergeben sich verbesserte Vermietungspotenziale mit der Folge niedrigerer Leerstände. Der Finanzierungsspielraum des Privaten für derartige Maßnahmen ist jedoch problematisch, da er kein Eigentum am Grundbesitz hält. Eine Lösung kann sein, dass die Kommune Teilbelastungen im Grundbuch zulässt. Diese müssen zu einer Entschuldung spätestens bis zum Ausstieg des Privaten aus der Nutzungsüberlassung führen.

Kooperation

Es besteht die Möglichkeit, Wohnungsbestände in einer gemeinsamen Gesellschaft mit einem Privaten einzubringen. Dabei können sowohl vollständige Übertragung des Eigentums an diese gemeinsame Gesellschaft, aber auch die Variationen über Erbbaurechte und Nutzungsüberlassung Gegenstand der Einbringung sein. Als Strukturierung einer solchen Gesellschaft ist besonders Wert auf ein professionelles Controlling zu legen, damit keine dem Einfluss der öffentlichen Hand entzogenen Risiken entstehen und kumulieren. Es muss im Rahmen eines kooperativen Ansatzes, je nach Beteiligungsintensität der öffentlichen Hand, eine partnerschaftliche und interessengerechte Lösung greifen.

Eigentumsbildung

Eine weitere Option ist der in der Vergangenheit schon vielfach praktizierte Weg einer Wohnungseigentumsbildung. So ist

zum Beispiel in Berlin in der Karl-Marx-Allee ein Großteil der Modernisierung durch Wohnungskauf realisiert worden, ohne dass Mieter daraus negative Konsequenzen befürchten mussten. Die Privatisierung kann auch an die Mieter erfolgen, wenn die Finanzwirtschaft alternative Finanzierungskonzepte in Verbindung mit Förderprogrammen der öffentlichen Hand entwickelt. Eine kurzfristige Privatisierung von großen Beständen erscheint jedoch über dieses Modell nicht realistisch, da sie einen erheblichen Zeitaufwand erfordert und zu Restbeständen führt. In Verbindung mit Kapitalanlagemodellen (etwa Fondsmodelle, Reits) sind jedoch Kombinationen denkbar.

Dienstleistung

Als nächste Handlungsoption ergibt sich ein die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht veränderndes Dienstleistungsmodell. Dieses beschränkt sich darauf, das Betriebsmanagement mit privater

Unterstützung neu zu positionieren. Diese Umsetzungsprozesse können durch Auslagerung von bestimmten Dienstleistungsbereichen erfolgen, wie zum Beispiel Hausmeisterdiensten, Reinigungsdiensten, aber auch Miet- und Bestandsmanagement oder einer Kombination von auf die gesamte Betriebsstruktur einwirkenden Leistungsträgern. Kostenreduzierung und verbesserte Leerstandsquoten werden die Folge sein. Die laufenden Erträge werden gesteigert. Dieses Modell bringt der Kommune jedoch keine kurzfristigen Erträge ein, sondern es verbessert die jährlichen Überschüsse. Modernisierung und Erneuerung der Bestände erfordern jedoch zusätzliche flankierende Maßnahmen. In Betracht kommen hier insbesondere sogenannte Energy-Contracting-Modelle.

Eine große Palette unterschiedlicher Finanzierungsformen steht zur Verfügung. Als Beispiele seien genannt: Bildung von Genossenschaften, Aktiengesellschaften,

die Ausgabe von Genussscheinen, Wandelanleihen, Sparbriefe und vieles mehr. Damit lässt sich die Innenfinanzierung der Wohnungsgesellschaften stärken beziehungsweise Ertrag für die kommunalen Haushalte generieren. Dieser Weg ist in der Regel langfristig. Die genannten Finanzierungsformen können durch weitere Maßnahmen flankiert werden, beispielsweise Sponsoring von involvierten Privatfirmen, die sich an den Umbauprozessen beteiligen.

Fazit

Private Beteiligung in der Wohnungswirtschaft kann viele Facetten haben. Sie folgt in der Regel aber den bekannten Modellen bisheriger PPP-Strukturen in anderen Immobiliensegmenten. Durch die mietzinsgetriebene Finanzierung ist eine besonders nutzerfreundliche und nutzenstiftende Struktur zu schaffen, denn nur so lassen sich langfristig Leerstände vermeiden und Wertverluste verhindern.