

Bau-, Boden- und Umweltrecht

117. Keine Heranziehung des kommunalabgabenrechtlichen Anlagenbegriffs bei Auslegung des Begriffs „Einrichtung“ in einem Grundstückskaufvertrag

ThürKAG § 7 Abs. 5 Satz 2

Leitsätze des Gerichts:

1. Vereinbaren die Parteien eines Grundstückskaufvertrages, dass der Verkäufer die Kosten für bereits fertiggestellte, aber noch nicht abgerechnete Einrichtungen der öffentlichen Wasser- und Abwasser-versorgung zu tragen hat, so haben die Parteien in der Regel nur solche Einrichtungen im Blick, die dem Grundstück unmittelbar zu gute kommen.

2. Nach dem objektiven Empfängerhorizont kann für die Auslegung des Begriffs „Einrichtung“ nicht auf den kommunalabgabenrechtlichen Anlagenbegriff abgestellt werden, wonach die Gesamtheit aller Abwasser- und Trinkwassereinrichtungen in einem Beitragsgebiet eine einheitliche Anlage bilden.

OLG Jena, Urt. v. 16. 8. 2006 – 7 U 367/05 (rechtskräftig)

Volltext: www.rws-verlag.de/ZfIRDat 2007, LS-Nr. 117

Steuerrecht

118. Körperschafts- und Gewerbesteuerpflicht für die Verpachtung eines wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs durch eine gemeinnützige Körperschaft bis zur Betriebsaufgabe

AO §§ 14, 64 Abs. 3; GewStG § 2 Abs. 3, § 3 Nr. 6, §§ 7, 8 Nr. 7, § 9 Nr. 4; KStG § 4 Abs. 4

Leitsatz des Gerichts:

Verpachtet eine gemeinnützige Körperschaft einen zuvor von ihr selbst betriebenen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb, unterliegt sie mit den Pachteinnahmen solange der Körperschaft- und Gewerbesteuer, bis sie die Betriebsaufgabe erklärt. Überschreiten die Pachteinnahmen die Besteuerungsgrenze des § 64 Abs. 3 AO nicht, sind bei ihr die Pachtentgelte allerdings nicht zur Gewerbesteuer heran-

zuziehen. Gemäß § 8 Nr. 7 Satz 1 GewStG ist daher die Hälfte der Pachtzinsen beim Pächter dem Gewerbeertrag hinzuzurechnen.

BFH, Urt. v. 4. 4. 2007 – I R 55/06 (FG Neustadt/W.) +

Volltext: www.rws-verlag.de/ZfIRDat 2007, LS-Nr. 118

119. Kein Ausschluss der Mitunternehmerstellung des Gesellschafters einer (Grundstücks-)GbR wegen seiner Nichtbeteiligung an Gewinnen und Verlusten der Gesellschaft

EStG § 15 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2

Leitsätze des Gerichts:

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs wird die Mitunternehmerstellung des Komplementärs nicht dadurch ausgeschlossen, dass er weder am Gewinn und Verlust der KG noch an deren Vermögen beteiligt ist. Hieran ist festzuhalten.

2. Zu den Folgen dieser Beurteilung für die Mitunternehmerstellung des Gesellschafters einer GbR.

BFH, Urt. v. 25. 4. 2006 – VIII R 74/03 (FG München) +

Volltext: www.rws-verlag.de/ZfIRDat 2007, LS-Nr. 119

Verfahrens- und Vollstreckungsrecht

120. Keine Befugnis des Zwangsverwalters zur Vereinnahmung von Mietzahlungen in einem laufenden Prozess nach Verfahrensaufhebung wegen Antragsrücknahme

ZVG § 152

Leitsatz des Gerichts:

Der Zwangsverwalter ist nach Aufhebung des Verfahrens infolge Rücknahme des Gläubigerantrages nicht mehr befugt, in einem laufenden Prozess weiterhin Mietzahlung an sich zu verlangen, sofern keine eindeutige Ermächtigung des Vollstreckungsgerichts vorliegt.

OLG Celle, Beschl. v. 26. 3. 2007 – 2 U 49/07

Volltext: www.rws-verlag.de/ZfIRDat 2007, LS-Nr. 120

ZfIR-Report

Rüdiger Scheller^{*)}/Volko Depner^{**)}

Alternativen zur Vollprivatisierung – Innovative Kooperationsformen und Public Private Partnership in der kommunalen und gewerblichen Wohnungswirtschaft

Ausgehend von der gesamtwirtschaftlichen und demographischen Entwicklung besteht Handlungsbedarf bei den Trägern kommunaler und anderer öffentlicher Wohnungsunternehmen, um den Umstrukturie-

rungsanforderungen gewachsen zu sein. Zusätzlich entsteht Handlungsdruck durch die Entwicklung der öffentlichen Finanzen und die damit einhergehende Verpflichtung, eine grundlegende Haushaltskonsolidierung und -sanierung einzuleiten. Dies führte in der Vergangenheit dazu, die auch anzurathenden Instrumente einer Vollprivatisierung anzuwenden. Spektakuläre Beispiele sind die Dresdner Wohnungsbaugesellschaft und die Norddeutsche Landesentwicklungsgesellschaft NILEG. Es gibt jedoch Alternativen zur Vollprivatisierung. Ausgehend von der Grundsatzfrage, wer Eigentümer der Bestände bleibt oder wird, stellen die Verfasser mögliche Alternativen vor.

^{*)} Dr. iur., Rechtsanwalt in Braunschweig, Fachanwalt für Steuerrecht, Kanzlei der Rechtsanwälte Dr. Scheller, Hofmeister & Partner

^{**)} Rechtsanwalt in Braunschweig, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Kanzlei der Rechtsanwälte Dr. Scheller, Hofmeister & Partner

Inhaltsübersicht:

- I. Einleitung
 1. Vollprivatisierungsoption
 2. Erbbaurechtsoption
 3. Nutzungsüberlassungsoption
 4. Kooperationsoption
 5. Eigentumsbildungsoption
 6. Dienstleistungsoption
 7. Finanzierungsoption
- II. Fazit

I. Einleitung

Eine kürzlich veröffentlichte Studie von PriceWaterhouseCoopers¹⁾ (PwC) weist Phänomene aus, die für die Beachtung von Public Private Partnership (PPP) und Wohnungswirtschaft von erheblicher Bedeutung sind: Die Veränderung der kommunalen Wohnungsbestände ist nach wie vor nur bei wenigen spektakulären Großprojekten auszumachen, in der Breite ist dies noch nicht der Fall. Das wirft allerdings für künftige Bestandsveränderungen ein enormes Handlungsfeld auf. Nur jede zweite Kommune hat ihr Wohnungsvermögen aus dem öffentlichen Haushalt ausgegliedert und einem professionellen Management unterzogen. Das führt zu folgendem signifikanten Ergebnis der Untersuchung von PwC: Die Durchschnittsmieten liegen um 17 % unter den Werten der vergleichbaren Wohnungen auf dem freien Markt und die Leerstände betragen ca. 6 %, in den neuen Bundesländern sogar 13 %. Das liegt weit über den gängigen Werten von 2–3 % in der privaten und öffentlich geförderten Wohnungswirtschaft. Hinzu kommt bei kleineren und mittleren Bestandhaltern von Wohnungsanlagen auch die mangelhafte Ausprägung in puncto professionellen Immobilienmanagements.

Der extreme Anstieg der Wohnnebenkosten wird dazu führen, dass nebenkostenreduzierende Maßnahmen, insbesondere energetischer Art, eine besondere Bedeutung erhalten und gegebenenfalls im Rahmen von Energy-Contracting-Modellen in Verbindung mit Teilprivatisierungen, Vollprivatisierungen oder auch PPP-Modellen durch die Nebenkostenumlagen mit zu finanzieren sind. Unabhängig von dem politischen Willen der jeweiligen Regierungen²⁾ ist es sicherlich ein langfristig sinnvolles, weil nachhaltiges, Konzept, schonend mit Umweltressourcen umzugehen und die CO₂-Immission, an der die Wohnungswirtschaft erheblich beteiligt ist, stark zu reduzieren. Gegebenenfalls können auch andere Energiequellen, als dies bisher der Fall ist, mit energetischen Maßnahmen kombiniert werden. Dies beschert dem privaten Pächter/Nutzungsberechtigten erhebliche Synergieeffekte, die er zur Attraktivitätssteigerung zwar zum Teil an die Mieter weitergeben muss, jedoch zu größeren Teilen bei ihm verbleiben und so zur Refinanzierungsmasse beitragen.

Zu fragen ist, ob sich öffentliche Wohnungsbestände mit Unterstützung Privater somit effizienter und attraktiver für die Bewältigung der Zukunftsaufgaben rüsten und welche Handlungsoptionen dabei möglich sind.

1. Vollprivatisierungsoption

Erste Handlungsoption ist und bleibt die Vollprivatisierung³⁾ von Teil- oder kompletten Beständen von Wohnungsgesellschaften der öffentlichen Hand, entweder als Asset- oder Share-Deal. Damit ergeben sich außer einer Entschuldung dieser Gesellschaften in der Regel auch hohe Entlastungen bei den Kommunen, die sofort haushaltswirksam werden und – wie z. B. in Dresden – zu einer völligen Schuldbefreiung der Stadt führen können. Die mit Vollprivatisierungen befürchteten politischen und sozialen Probleme lassen sich im Rahmen von Vertragsgestaltung und -management zivilrechtlich und grundbuchrechtlich weitgehend neutralisieren. Dazu gehören unter anderem Belegungsrechte, Weiterverkaufsklauseln, Bestandmieterschutzregelungen hinsichtlich Art und Umfang von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterhöhungen. Die bisher durchgeführten Privatisierungen haben gezeigt, dass die dort festgelegten Rahmenbedingungen weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Mieterschutzvorschriften hinausgegangen sind und von den privaten Erwerbern akzeptiert wurden. Das hängt unter anderem auch mit dem starken Nachfragedruck ausländischer Investoren auf den deutschen Wohnungsmarkt zusammen.

Ob bei ausgeglichenen Marktverhältnissen derartige Schutzvorschriften zukünftig durchsetzbar sein werden, hängt entscheidend davon ab, ob die bisher durchgeführten Großprivatisierungen und Wohnungsbestandspaketverkäufe langfristig für die Investoren zu stabilen wirtschaftlichen Strukturen führen und keine spekulativen Auswirkungen zeigen. Nur wenn dies nicht der Fall ist, bleibt die Nachfrage bestehen und führt zu entsprechender Stabilität, sowohl was die preislichen als auch die sozialen und politischen Rahmenbedingungen angeht.

Außer diesen zivilrechtlichen Strukturen lassen sich auch Umfeldmaßnahmen im Rahmen von Vereinbarungen mit den privaten Erwerbern treffen, die neben der Verbesserung der Infrastruktur auch Attraktivitätssteigerungen für das gesamte Wohnumfeld und das Wohnquartier enthalten können. Schließlich können solche Maßnahmen auch mit Ausweisungen von städtebaulichen Sanierungs- oder Stadtrumbaugebiete i. S. d. § 171b BauGB, Millieuschutzsatzungen und Ähnlichem flankiert werden. Erfahrungen aus schon durchgeführten Vollprivatisierungen und Vergleiche mit verbliebenen kommunalen Beständen im gleichen Stadtquartier haben gezeigt, dass die politisch befürchteten Nachteile nicht eingetreten sind. Die Privaten, auch die sogenannten Heuschrecken, haben sich sehr verantwortlich und zielorientiert um eine betriebswirtschaftliche und sozialverträgliche Optimierung der Wohnungsbestände bemüht und dabei eine Attraktivitätssteigerung des Wohngebietes für die Bestandmieter und für Neubürger erreicht.⁴⁾

Indes bedingen die besondere soziale Verantwortung und die auf die Kommunen zurückfallenden Wohnungskosten unter anderem bei Hartz-IV-Empfängern die Versorgung von Mietergruppen, die Problemlagen ausweisen und einen hohen Betreuungsbedarf haben. Die damit verbundenen Kosten treten in den kommunalen Haushalten als Belastung auf. Diese Verpflichtung trifft zwar nicht nur die öffentlichen Wohnungsbestandshalter, sondern auch in zunehmendem Maße Private. Allerdings ist die Kommune bzw. die öffentliche Hand Leistungsträger derartiger Kosten im Rahmen der jetzigen gesetzlichen Bestimmungen (Sozialrendite bzw. Stadtrente), so dass diese Konsequenz den Vollprivatisierungstendenzen entgegenläuft.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass in Deutschland bisher keine „Wohn-Ghettos“ entstanden sind, die insbesondere in den USA, aber auch in Großstädten des europäischen Auslands teilweise bedenkliche Ausmaße angenommen haben und nicht mehr lediglich ein Randproblem darstellen. Es sind teilweise bereits „rechtsfreie“ Zonen entstanden, die mit Vereinsamung, Demenz und Verwahrlosung einhergehen und kaum noch beherrschbare Konfliktherde darstellen.

Demgegenüber herrschen in Deutschland noch immer in sozialer und ethischer Sicht gemischte Wohnquartiere mit der notwendigen Integrationskraft vor. Sie sorgen – jedenfalls weitgehend – für sozialen Frieden und gesellschaftliche Stabilität. Die Bedeutung des häufig für selbstverständlich gehaltenen friedlichen Zusammenlebens in den Wohnquartieren wird leider häufig erst dann bemerkt, wenn es – wie zuletzt in Frankreich – zu massiven Konflikten und Ausschreitungen kommt.⁵⁾

Bei der Wohnungsprivatisierung ist daher von ausschlaggebender Bedeutung, strukturelle Veränderungen im negativen Sinne nicht zuzulassen. Dem sozialen Mietmanagement wird man in Zukunft steigende Bedeutung beimessen müssen.⁶⁾

1) Kommunale Wohnungsbestände – Ein Auslaufmodell? Umfrage unter 204 deutschen Städten und Gemeinden, Oktober 2006.

2) Vgl. z. B. die aktuellen Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau, nähere Infos unter www.kfw.de.

3) Vgl. ausführlich zum Stand der Vollprivatisierung in Deutschland: *Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)*, Veränderung der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen, Forschungen Heft 124, Bonn 2007.

4) Vgl. *Brüller*, Ist die Übernahme von kommunalen Wohnungsbeständen eine neue Chance für Wohnquartiere? Diplomarbeit am Seminar für sozialwissenschaftliche Geographie der Ludwig-Maximilians-Universität, München 2006.

5) Vgl. zu diesem Thema auch Interview mit *Freitag*, Präsident des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW), 2007 unter www.vbw-online.de/282 „Kommunale Wohnungsunternehmen stehen für eine nachhaltige Unternehmenspolitik“.

6) Vgl. ausführlich zu diesem Thema die Dokumentation des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw), *Soziales Management in Wohnungsunternehmen*, 2005.

Als wesentlicher Nachteil der Vollprivatisierung ist der Verlust der Verfügungsgewalt über das Eigentum und der langfristigen Einflussnahme auf die Gestaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb der Wohnkomplexe zu nennen.

2. Erbbaurechtsoption

In der zweiten Option verbleibt bei den Kommunen das Eigentum an Grund und Boden. Der Private erwirbt im Rahmen eines Erbbaurechts die zu sanierenden und modernisierenden Wohnungsbestände mit der Maßgabe der Sicherung sozialpolitischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen wie in der ersten Handlungsoption. Der Private wird damit Eigentümer der Wohnungsbestände mit dem selbständigen Recht der Belastung der Grundbücher in Verbindung mit Rangstrukturen hinsichtlich der Erbbauzinsentgelte. Diese sollten in der II. Abteilung der Grundbücher an erster Rangstelle bleiben und nicht Belastungen von Grundpfandrechten der III. Abteilung weichen. Im Rahmen der Heimfallrechte nach Ablauf einer z. B. aus PPP-Gestaltungen üblichen Zeit von 20–25 Jahren, besteht eine Rücknahmeoption der Kommunen oder eine Verlängerungsmöglichkeit. Als weitere Möglichkeit besteht die Option der Übertragung des Eigentums an Grund und Boden auf den Erbbaurechtsnehmer, so dass dann ein „Heimfall“ in umgekehrte Richtung zugunsten des Privaten erfolgt. Die entsprechenden Rahmenbedingungen für derartige Gestaltungen lassen sich im Vorfeld fixieren, Parameter dafür festlegen und Bewertungskriterien ebenso. Die Kommune erhält allerdings bei dem Verkauf eines Erbbaurechts geringere Erlöse, da das Eigentum an Grund und Boden bei ihr verbleibt. Da die Wohnungsbestände in den betreffenden Gesellschaften in der Regel saniert und modernisiert werden sollen, sind die Bewertungsansätze demzufolge eher moderat, abgesehen davon, dass Erbbaurechtsbestände in der Regel eine geringere Fungibilität als Volleigentum haben. Dies führt zu einem gewissen Wertabschlag, der auch im Spannungsfeld zu den Wahlmöglichkeiten der Kommune hinsichtlich der Rückerlangung der Verfügungsgewalt zu bewerten ist. Schließlich darf nicht verkannt werden, dass so die Wertzuwacherwartungen eines Privaten stark eingeschränkt werden. Gleichwohl gibt es Beispiele, dass Wohnungsbestände im Erbbaurecht werthaltig von privaten Gesellschaften erworben und gehalten werden, so dass eine grundsätzliche Marktakzeptanz für dieses Modell besteht.

Sollte die Kommune Wert darauf legen, den dauerhaften Erbbauzins, der nur jährlich haushaltsentlastend ist, kurzfristig zu realisieren, kann sie im Rahmen eines Forfaitierungsmodells die Forderungen gegen den privaten Erbbaurechtsnehmer veräußern und den Barwert als zusätzlichen Erlös generieren. Da der Erbbauzinsanspruch in der Regel erstarrig bleiben sollte (siehe oben), werden Finanzinvestoren, aber auch Kreditinstitute bereit sein, diese Barwertfinanzierung zu übernehmen. Gegebenenfalls kann die Kommune auch das Eigentum, belastet mit dem Erbbaurecht, an Finanzinvestoren weitergeben, die mit einer Rückkaufoption nach Ablauf einer bestimmten Zeit eine Parkposition wahrnehmen können.

Ob und wie die öffentlichen Hände an derartigen Modellen tatsächlich Interesse haben, hängt stark davon ab, inwiefern die Bewertungsdifferenz eines Erbbaurechts zu einem Volleigentum mit den damit verbundenen politischen Vorteilen eines späteren Heimfalls politisch gewollt ist. In jedem Fall kann man mit diesem Vergleich den politischen „Wert“ ökonomisch nachvollziehen, um die politische Argumentation belastbar zu machen. Häufig steht dem politisch Gewollten das ökonomisch Machbare entgegen. Die Durchsetzbarkeit hängt im Grunde davon ab, wie der alternative Preis sein könnte und welche Konsequenzen verbunden mit neuen Spielräumen sich daraus für die gesamte Haushaltslandschaft einer Kommune oder anderer öffentlicher Hände ergeben. Insgesamt sollte jedoch auch hier der Grundsatz gelten, dass derartige Vergleiche nur dann angebracht sind, wenn sie im Rahmen einer Haushaltskonsolidierung einem langfristigen Ziel unterworfen werden und damit nicht nur kurzfristige Haushaltslöcher stopfen.

3. Nutzungsüberlassungsoption

In einer dritten Handlungsoption lässt sich, ähnlich wie bei den Schulmodellen im PPP-Bereich, ein Nutzungsüberlassungsmodell umsetzen, dass jedoch nicht von der Kommune, sondern von den Mietern finanziert wird: Die Kommune erhält für die Bereitstellung der

Substanz, auf welcher die Privaten dann mit Sanierung, Modernisierung und Effizienzsteigerung aufbauen, eine Grundmiete, die in Prozenten von der Endmiete oder auch absolut bemessen wird. In der Regel wird die entsprechende Bestandsmiete zum Zeitpunkt des Transfers maßgeblich sein. Diese Nutzungsüberlassung könnte sich auch auf eine gesamte Gesellschaft erstrecken und sich wie eine Unternehmenspacht gestalten lassen. Das Entgelt dafür kann die Kommune jährlich, monatlich oder aber auch über eine Forfaitierung als Barwert kassieren mit der Konsequenz, dass dieser Barwert sich ausschließlich an dem Ertragswert des Nutzungsentgeltes und der damit verbundenen Zinskomponenten errechnen lässt und keine Substanzbeurteilung zulässt.

Die Kommune erhält ja nach Ablauf der Nutzungsüberlassung die sanierten und ordnungsgemäß gepflegten Objekte (ähnlich wie Regelung über eisernes Inventar bei Pachtverträgen) zurück. Allein ihr stehen die Wertsteigerungspotenziale zu, die sich aus der allgemeinen Entwicklung, aber auch aus konkreten Wohnumfeld- und Wohnungssubstanzverbesserungen ergeben haben. Gegebenenfalls können mit dem Privaten bei Beendigung der Nutzungsüberlassung durch Bonus-Malus-Regelungen Leistungsanreize, wie sie aus der PPP-Wirtschaft bereits bekannt sind, vereinbart werden, um eine möglichst hohe Substanz- und Effizienzstruktur zu erhalten. Die sich aufgrund der Wohnungsmodernisierung und -umstrukturierung ergebenden verbesserten Vermietungspotenziale führen zu niedrigen Leerständen, erhöhten Neuvermietungsansätzen und nachhaltig auch zu entsprechenden Mietsteigerungseffekten in den Bestandsmieten.

Zufriedene Mieter sind in der Regel auch bereit, eine höhere Miete zu zahlen. Sie warten nicht selten sehnsüchtig auf die Modernisierung und Quartiererneuerung, wenn sie nicht längst mit den Füßen abgestimmt und die bisweilen extrem hohen Leerstände als Quittung hinterlassen haben. In allen Bundesländern gibt es mittlerweile gravierende Leerstände, die bei Privatwohnungsbeständen, vor allen Dingen aber in öffentlichen Wohnungsbeständen deutlich machen, dass eine Fehlallokation des Wirtschaftsfaktors „Wohnen“ in der Vergangenheit stattgefunden hat. Das mag an fehlgeleiteten Fördermitteln, aber auch an dem Wachstumsglauben gelegen haben. Die Ermüchterung im Rahmen der schon längst stattgefundenen demographischen Entwicklung und den Wanderungsprozessen wird täglich aufs Neue dokumentiert.⁷⁾

Generell ist der Finanzierungsspielraum des Privaten für derartige Maßnahmen problematisch, da er kein Eigentum am Grundbesitz hält und keine bonitätssteigernden Sicherheiten aus einer Objektfinanzierung generieren kann. Es wird darauf ankommen, ob die Kommunen Teilbelastungen im Grundbuch zulassen, die durch ein entsprechendes Controlling (Mittelverwendungskontrolle, Tilgungsstruktur u.Ä.) zu einer Entschuldung spätestens bis zum Exit des Privaten aus der Nutzungsüberlassung führen müssen. Hier ist auch die Finanzwirtschaft gefordert, innovative Finanzierungsinstrumente (Genussrechte, Anleihen etc.) zur Realisierung solcher Modelle beizutragen.

4. Kooperationsoption

Als vierte Handlungsoption besteht die Möglichkeit der Einbringung der Wohnungsbestände in eine gemeinsame Gesellschaft mit einem Privaten im Rahmen eines Kooperationsmodells. Dabei können sowohl vollständige Übertragung des Eigentums und Grundbesitzes an diese gemeinsame Gesellschaft, aber auch die Variationen über Erbbaurechte und Nutzungsüberlassung Gegenstand der Einbringung sein. Die Einbringung selbst führt je nach Abstufung zu einem entsprechenden Bewertungsansatz für die einzubringenden Bestände und die Verpflichtung der gemeinsamen Gesellschaft, diesen Ankauf bzw. die Einbringung zu finanzieren. Damit entsteht für die öffentliche Hand die Konsequenz, dass sie einerseits zwar Geldeinnahmen generiert, andererseits aber durch die Mitgesellschafterfunktion in der Trägergesellschaft indirekt oder je nach Gestaltungsform (z. B. bei Durchreichung kommunaler Kreditkonditionen) auch haftungsrechtlich Schuldner gegenüber den kreditierenden Financiers bleibt. Demnach wird auf die Struktur der Beteiligungsgesellschaft im Rahmen des Be-

7) Vgl. beispielsweise „Die Generation über 50 – Wohnsituation, Potentiale und Perspektiven“, LBS Empirica Studie, Berlin 2006.

teilungsmanagements und des Controllings sehr großen Wert zu legen sein, damit dort keine dem Einfluss der öffentlichen Hand entzogenen Risiken entstehen und kumulieren. Dies gilt ebenso für die Phase der Modernisierung und Renovierung der Bestände und des Betriebsmanagements. Auch hier wird und muss im Rahmen eines kooperativen Ansatzes sowohl in der Geschäftsführung als auch in den Kontrollorganen, je nach Beteiligungintensität der öffentlichen Hand, eine partnerschaftliche und interessengerechte Lösung greifen. Dies ist nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen rechtlich gestaltbar. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen dafür sind ausreichend und erprobt. Sie müssen nur gestalterisch angenommen und interessengerecht durchgesetzt werden.

Auch in den Kooperationsgesellschaften werden dann die Szenarien umgesetzt, die für eine Optimierung des Wohnumfeldes und für den Kundennutzen – nämlich den Mieter – wichtig sind. Nur dann wird man der zunehmenden Konkurrenz und dem Leerstandsdruck entgegen gehen können.

5. Eigentumsbildungsoption

Eine fünfte Option ist der in der Vergangenheit vielfach praktizierte Weg einer Wohnungseigentumsbildung. So ist z. B. in Berlin in der Karl-Marx-Allee ein Großteil der Modernisierung durch private Investoren, die Einzeleigentum an Wohnungen erworben haben, realisiert worden, ohne dass Bestandsmieter oder auch Neumieter daraus negative Konsequenzen befürchten mussten. Im Gegenteil, die nachhaltige Substanzerhaltung und Modernisierung der Wohnungsbestände hat sowohl die Bestandsmieter stabilisiert und die Sanierung im Bestand überhaupt möglich gemacht, die zu einer im Verhältnis zum Umfeld beispiellos niedrigen Leerstandsquote führte. Die Privatisierung kann auch an die Mieter erfolgen, wenn die Finanzwirtschaft alternative Finanzierungsangebote als strukturierte Finanzierungen in Verbindung mit Förderprogrammen der öffentlichen Hand einsetzen, wie dies bei Eigentumsbildungsprogrammen von Einfamilienhäusern örtlich schon praktiziert wurde. Dann kann dieses Mittel als ernst zu nehmende Handlungsoption eingesetzt werden, allerdings wird auch sie erst mittelfristig greifen. Eine kurzfristige und zügige Privatisierung von großen Beständen ist in der Regel nicht realistisch, erfordert einen erheblichen Zeitaufwand und führt auch immer zu Restbeständen, deren Trägerschaft nur über einen größeren Zeitraum ausgewechselt werden kann. In Verbindung mit Kapitalanlagemodellen, seien es Fondsmodelle, Reits, oder Einzelanleger, kann man eine Kombination erreichen. Schon seit langem gilt als wesentliche Grundformel zur allgemeinen Seriosität derartiger Maßnahmen, dass die Preise für Kapitalanleger – welcher Art auch immer – und für Mieter bei Wohnungsprivatisierungen gleich sein müssen. Mit dieser kleinteiligen Lösung lässt sich die in Deutschland nach wie vor niedrigere Eigentumsquote erheblich verbessern. Dies erfordert aber begleitende Instrumente und vor allem eine professionelle Struktur des Privatisierungsmanagements. Unabhängig davon sind die damit verbundenen wohnumfeld- und wohnwertsteigernden Maßnahmen einzubeziehen. Auf keinen Fall darf der in der Vergangenheit häufig gemachte Vorwurf der Kapitalvernichtung beim Verkauf von sogenannten Schrottimmobiliengriffen. Hier sind besondere Schutzvorschriften für die Investoren, seien es Mieter oder Kapitalanleger, notwendig. Diese entsprechen dem Stand der Technik der bisherigen Kapitalanlagerechtsentwicklung.

6. Dienstleistungsoption

Als sechste Handlungsoption ergibt sich ein die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse nicht veränderndes Dienstleistungsmodell, das sich im Wesentlichen darauf beschränkt, das Betriebsmanagement entweder ganz oder teilweise mit privater Unterstützung neu zu positionieren. Dazu sind die klassischen Grundsätze des Corporate Real Estate Management (CREM), das auch bereits im Rahmen von PPP-Modellen in der Betriebsphase mehr und mehr als Public Real Estate Management (PREM) Beachtung findet, auf die Wohnungswirtschaft der öffentlichen Hand umzusetzen. Diese Umsetzungsprozesse können durch Outsourcing von bestimmten Dienstleistungsbereichen, wie z. B. Hausmeisterdiensten, Reinigungsdiensten, aber auch Miet- und Bestandsmanagement oder einer Kombination von auf die gesamte Betriebsstruktur einwirkenden Leistungsträgern erfolgen. Durch Kos-

tenreduzierung, verbesserte Leerstandsquoten und Mietbetreuungen werden so die laufenden Erträge gesteigert. Bei Implementierung dieses Modells erwachsen der Kommune keine Erträge, sondern lediglich verbesserte jährliche Überschüsse.

Bei dieser Struktur wird die Modernisierung und Erneuerung der Bestände jedoch nicht gelöst. Ob dies beispielsweise mit Energy-Contracting-Modellen zumindest teilweise ergänzt werden kann und zu Mietsteigerungspotenzialen führt, ist anhand von Modellrechnungen und/oder praktizierten Beispielen im Rahmen einer entsprechenden Recherche und Vertiefung dieser Problematik zu greifen. Hinweise können die Immobilien-Benchmarkings von Real I. S. geben,⁸⁾ die Vergleichswerte für Betriebskosten von kommunalen Gebäuden gesammelt haben. Diese lassen Rückschlüsse auf die Betriebskosten in den Wohnungsbeständen zu. Insbesondere die nicht umlagefähigen Nebenkosten der Bestandsverwaltung und des Unternehmensmanagements bis in die Ämterstruktur des Teilungsmanagements der öffentlichen Hand lassen aufgrund der gemachten Erfahrungen in den Bench-Studien bei anderen kommunalen Immobilienbeständen erhebliches Einsparungspotenzial erwarten. Ob und inwiefern dies tatsächlich greifen kann, hängt von dem Zustand der Wohnungsgesellschaften und dem bereits dort erreichten Effizienzgrad ab.

7. Finanzierungsoptionen

Unter dieser Position ist die Nutzung verschiedener Finanzierungsformen zusammengefasst, wie z. B. die Bildung von Genossenschaften und/oder Aktiengesellschaften, die Ausgabe von Genusscheinen, Wandelanleihen, Sparbriefen, Aktien, Genossenschaftsanteilen und Ähnliches, um die Innenfinanzierung der Wohnungsgesellschaften zu stärken, bzw. Erträge für die kommunalen Haushalte zu generieren. Diese Wege sind in der Regel langfristig und führen nicht ad hoc zu Einnahmen bei den Wohnungsgesellschaften bzw. in den städtischen Haushalten. Wenn aber haushaltsrechtliche Probleme bestehen und aufsichtsrechtliche Vorgaben und Auflagen zu erfüllen sind, vermag dieser Ansatz nicht zu helfen, wenngleich er eine nachhaltige und langfristige Perspektive für eine politisch und sozial verträgliche Lösung gegebenenfalls unter Einbeziehung der Mieter darstellt. In Verbindung mit stiftungs- und genossenschaftsrechtlichen Gesellschaftsstrukturen kann eine Bündelung derartiger Maßnahmen erreicht werden, bei der auch Finanzinstrumente wie Sponsoring von beteiligten Privatfirmen an derartigen Umbau- und Erneuerungsprozessen eingesetzt werden können, ebenso wie das soziale Engagement von Unternehmen im Wohnungsumfeld betroffener Quartiere.

II. Fazit

Public Private Partnership in der Wohnungswirtschaft kann vielfältige Facetten haben, folgt in der Regel aber den bekannten Modellen aus den bisherigen 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. Nur wenn Mieter vorhanden und zufrieden sind – das wird bei der demographischen Entwicklung und den Wanderungsprozessen in Deutschland zunehmend schwieriger – ist die Nachhaltigkeit von Wohnungsbeständen der öffentlichen Hand zu erreichen, sei es mit oder ohne private Unterstützung.

Die aufgezeigten Handlungsoptionen sind im Rahmen einer durchgreifenden Untersuchung in ihrer rechtlichen, betriebs- und wohnungswirtschaftlichen, steuerrechtlichen Umsetzbarkeit und der Erarbeitung konkreter Abwicklungsszenarien und entsprechender Vertragsstrukturen aufzuarbeiten und so für die beteiligten Wirtschaftskreise transparent zu machen. Es empfiehlt sich, eine entsprechende Untersuchung gegebenenfalls auch mit Fördermitteln anzuregen, die sich mit der Aufarbeitung und der Umsetzung dieser konzeptionellen Grundansätze und Handlungsoptionen beschäftigt.

8) „RealisBench, Immobilien Bench-Marking für Kommunen 2006“, Real I. S. AG, München.