Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(5.9.1977) Drucksache 9/315

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 315 S
05. 09. 77

Mitteilung des Senats

Privatisierung stadteigener Wohnungen zugunsten der Mieter

Die Fraktion der CDU hat unter dem 1. März 1977 (Stadtbürgerschaft Drs. 9/240 S) folgenden Antrag (Entschließung) gestellt:

> „Privatisierung stadteigener Wohnungen zugunsten der Mieter.
>
> Die Bürgerschaft wolle beschließen:
>
> Die Stadtbürgerschaft fordert den Senat auf, seinen Einfluß bei denjenigen Wohnungsbaugesellschaften, deren Anteile ganz oder überwiegend im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen sind, dahingehend geltend zu machen, daß Wohneinheiten den gegenwärtigen Mietern zum Eigentumswert angeboten werden."

Die Stadtbürgerschaft hat diesen Entschließungsantrag am 28. April 1977 zur Beratung und Berichterstattung an die Deputation für Bau und Raumordnung verwiesen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat den nachfolgenden Bericht am 25. August 1977 beschlossen.

Der Senat schließt sich dem nachfolgenden Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft um Kenntnisnahme.

> „Aus den unter Nummer I des Berichts aufgeführten Gründen wird eine Einflußnahme des Senats im Sinne des Antrages (der Entschließung) der Fraktion der CDU für nicht erforderlich gehalten."

Bericht

I. Privatisierung von Mietwohnungen städtischer Gesellschaften

Die Umwandlung von Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues in Eigentumswohnungen kann einen zusätzlichen Weg zur Vermögensbildung öffnen. Die vom Gesetzgeber vorgesehenen steuerlichen Erleichterungen bei einem Erwerb von bestehendem Wohnraum zur Eigennutzung begünstigen diese Entwicklung. Bei der Privatisierung von Mietwohnungen städtischer Gesellschaften, auf die sich der Antrag der CDU richtet, gibt es aber besondere Probleme. In der Stadtgemeinde Bremen handelt es sich um die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH und die Beamten-Baugesellschaft Bremen GmbH, die zusammen insgesamt mehr als 10 000 Wohnungen vermieten.

Beide Wohnungsbaugesellschaften können über den größten Teil ihres Bestandes ihrer Wohnungen faktisch nicht frei verfügen. Die Beamten-Baugesellschaft muß für etwa 60 Prozent ihres Wohnungsbestandes (etwa 2 500 Wohnungen) ein grundbuchlich gesichertes Wohnungsbesetzungsrecht des Bundes und der Bundespost beachten. Diese Wohnungen sollen gemäß der Vereinbarung mit dem Bund und der Post gerade als Mietwohnungen für den durch Versetzungen ständig wechselnden Kreis der Bediensteten bereitgehalten werden. Die verbleibenden über 1 700 Mietwohnungen werden von der Beamten-Baugesellschaft nur nach Abstimmung mit dem Gesamtpersonalrat vergeben.

Wenn die Beamten-Baugesellschaft ihre Aufgaben zur Wohnraumversorgung auch der bremischen öffentlich Bediensteten weiterhin wahrnehmen soll, darf der Mietwohnungsbestand der Gesellschaft nicht wesentlich verringert werden.

1903

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH verfügt über etwa 6 000 Mietwohnungen. Sie ist aufgrund eines Vertrages mit der Stadtgemeinde Bremen verpflichtet, für Zwecke der sozialen Wohnungshilfe 1 000 Wohnungen bereitzuhalten. Die Bremische Gesellschaft hat aufgrund des Vertrages darüber hinaus weitere Wohnungen für diesen Zweck zur Verfügung zu stellen, wenn vom Sozialamt im Einzelfall ein entsprechender Bedarf geltend gemacht wird. Um diesen Anforderungen nachkommen zu können, muß die Bremische Gesellschaft stets in bestimmtem Umfang leerstehende Wohnungen vorhalten. Eine größere Zahl von Mieterwechseln ermöglicht die ggf. notwendige Bereitstellung weiterer Wohnungen. Die Erfüllung dieser Aufgaben ist auf einem wirtschaftlich vertretbaren Wege jedoch nur möglich, wenn die Gesellschaft über einen großen Mietwohnungsbestand verfügt, damit die Zahl der Wohnungsauszüge dem Bedarf an vorzuhaltendem Wohnraum möglichst nahe kommt. Die vorstehenden Darlegungen schließen nicht aus, daß in Einzelfällen dennoch geeignete Mietobjekte der städtischen Gesellschaften in Eigentumswohnungen umgewandelt und an die gegenwärtigen Mieter veräußert werden. Es ist allerdings zu befürchten, daß es nur in seltenen Fällen gelingen wird, alle oder die überwiegende Mehrheit der Bewohner eines Objektes für einen Eigentumserwerb an ihren Wohnungen zu gewinnen. Die Gesellschaften mußten in der Vergangenheit feststellen, daß es bei Privatisierung nur eines Teils der Mietwohnungen häufig zu Differenzen zwischen Mietern und den Inhabern von Eigentumswohnungen kommt, wenn beide Wohnformen innerhalb eines Objektes vorhanden sind.

II. Privatisierung sonstiger Mietwohnungen

Generell wird die Privatisierung positiv gesehen, weil hierdrin eine Möglichkeit zur Vermögensbildung speziell auch in Arbeitnehmerhand liegen kann. Deshalb begünstigten schon die bisherigen Verwaltungsvorschriften des Senators für das Bauwesen die Privatisierung von Sozialmietwohnungen, vor allem zugunsten der bisherigen Mieter, z. B. durch Übertragung von Wohnungsbauförderungsmitteln. Oberster Grundsatz war und ist jedoch, daß es zu keiner Verdrängung des bisherigen Mieters kommen darf.

Auch auf Bundesebene haben Bund und Länder durch Erarbeitung sogenannter „Grundsätze für die Veräußerung von Sozialmietwohnungen" gewisse Leitlinien erarbeitet, um die stets möglichen Konfliktsituationen zwischen Mietern und Eigentümern sowie Mietern und Erwerbern zu lösen. Diese Grundsätze, die weitgehend der bisherigen Verwaltungspraxis Bremens entsprechen, sind in der Anlage beigefügt. In Ausfüllung dieser Grundsätze wird noch folgendes festgelegt:

1. In Nr. 3 der Grundsätze
   Auch von nichtgemeinnützigen Veräußerern darf höchstens der Wiederbeschaffungswert gefordert werden.
2. Zu Nr. 4 der Grundsätze
   Es müssen sich mindestens zwei Drittel der Mieter zu einem Erwerb entschließen.
3. Es sollten in der Regel nur ordnungsgemäß instandgesetzte Wohnungen veräußert werden. Soweit es sich um wohnungsbezogene, nicht das gesamte Objekt betreffende Mängel handelt, ist allerdings auch ein entsprechender Kaufpreisnachlaß denkbar.

Eine Privatisierung unter den aufgezeigten Voraussetzungen kann durch Übertragung der früher bewilligten Förderungsmittel begünstigt werden. Daneben werden die vorgesehenen steuerlichen Erleichterungen greifen.

Im übrigen muß die Entwicklung beobachtet werden. Auch in Zukunft werden für einen großen Teil der Bevölkerung viele preiswerte Mietwohnungen gebraucht werden. Deshalb darf durch die Privatisierung der Markt für günstige öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen nicht beseitigt werden.

Anlage

Grundsätze für die Veräußerung von Sozialmietwohnungen

Die vorgesehenen steuerlichen Erleichterungen für den Erwerb von Wohnungen des Bestandes erfassen auch Mietwohnungen des sozialen Wohnungsbaues. Der Erwerb solcher Wohnungen trägt ebenso wie die Eigentumsbildung durch Wohnungsneubau zu einer breiteren Vermögensstreuung im Wohnungssektor bei.

Im Zusammenhang mit Veräußerungsvorgängen können sich Konfliktsituationen zwischen Mietern und Eigentümern sowie zwischen Mietern und Erwerbern ergeben. Die für das Wohnungswesen zuständigen Minister (Senatoren) des Bundes und der Länder sind bestrebt, solche Konflikte zu vermeiden. Sie gehen daher für Veräußerungsfälle von den folgenden Grundsätzen *) aus:

1. Die Veräußerung von in Eigentumswohnungen umgewandelte Mietwohnungen soll in aller Regel an bisherige Mieter erfolgen, an Dritte nur, wenn die Wohnungen frei werden.

   Bei einer Veräußerung an Dritte zur Eigennutzung stellt sich das Problem des Mieterschutzes für diejenigen Wohnungsinhaber, die nicht erwerben können oder wollen. Nach den allgemeinen Kündigungsschutzvorschriften des BGB kann der Erwerber nur bei Nachweis eines berechtigten Interesses kündigen, im Falle von Eigenbedarf jedoch frühestens nach 3 Jahren seit dem Erwerb. Nur wenn er in diesem Falle die Wohnung „benötigt", müßte der bisherige Mieter weichen, sofern er nicht auf Grund der „Sozialklausel" der Kündigung widersprechen kann. Der Eigentümer darf auf die Mieter keinerlei Druck ausüben, ihre Wohnungen zu erwerben oder freizumachen.

2. Für die Veräußerung zur Eigennutzung gelten die allgemeinen Bedingungen zum Bezug von Sozialwohnungen. Im Falle einer Veräußerung solcher Wohnungen an Mieter mit Einkommen über den Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG sollten die auf diese Wohnungen entfallenden öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt oder höher als bisher verzinst werden.

   Die Veräußerung an Dritte zur Eigennutzung setzt die Einhaltung der Einkommensgrenzen des § 25 II. WoBauG voraus. Eine Veräußerung an Mieter, die nach ihrer Einkommenshöhe nicht mehr eine Wohnberechtigungsbescheinigung erhalten können, hat zwar unmittelbar keine Auswirkung, weil sie auch beim Überschreiten der Einkommensgrenze ihre Wohnung behalten dürfen. Diese nur tolerierten Fehlentwicklungen sollten jedoch bei der Veräußerung nicht auch noch gefestigt werden, d. h. eine Veräußerung an solche Personen sollte daher nur unter den angegebenen Bedingungen möglich sein.

   Ebenso sollten im Hinblick auf den Mangel an preiswerten größeren Mietwohnungen eindeutige Unterbelegungen nicht „verewigt" werden, damit derartige für die Versorgung der Familien mit Kindern geeignete Wohnungen möglichst erhalten bleiben.

3. Der Verkaufspreis für Sozialwohnungen darf nicht unangemessen hoch sein. Andererseits sind zufallsbedingte Vermögensvorteile bei den Erwerbern zu vermeiden. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen dürfen höchstens zum „Wiederbeschaffungswert" veräußern (§ 14 Abs. 2 WGGDV).

   Die Angemessenheit des Kaufpreises bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles (u. a. ursprüngliche Gesamtkosten, Baujahr, Zustand der Wohnung). Die Belastung muß für den Erwerber tragbar sein.

4. Eine Veräußerung sollte nur zugelassen werden, wenn sich ein beachtlicher Teil der Mieter zum Erwerb ihrer Wohnungen entschließt.

Anhang

Zur Rechtslage bei der Veräußerung von Sozialwohnungen

1. Für die Umwandlung und Veräußerung von Mietwohnungen jeder Art als Eigentumswohnungen gilt generell folgendes: Der Eigentümer kann über sein Grundstück frei verfügen und Mietwohnungen nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes in Eigentumswohnungen umwandeln. Er ist andererseits zur Umwandlung und Veräußerung nicht verpflichtet. Eine Veräußerung zum Zwecke der privaten Vermögensbildung ist daher von der Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers abhängig. Das gilt auch im sozialen Wohnungsbau. Eine Genehmigungsbedürftigkeit besteht hier in der Regel nur wegen der Aufteilung der öffentlichen Baudarlehen und der Übernahme der anteiligen Darlehensschuld seitens des Erwerbers; hierfür ist die Genehmigung der darlehensverwaltenden Stelle wegen der Darlehenssicherung nötig. Dabei können, solange die öffentlichen Mittel noch nicht vollständig zurückgezahlt

*) Anmerkung: Das Nähere regeln die Länder.

sind, auch wohnungspolitische Gesichtspunkte berücksichtigt werden, die zu gewissen Verkaufs- oder Erwerbsbeschränkungen führen können.

2. Soweit Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt und an Dritte veräußert werden, besteht für die bisherigen Mieter grundsätzlich Kündigungsschutz in folgendem Umfang:

   Der Erwerber tritt anstelle des früheren Eigentümers und Vermieters in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein („Kauf bricht nicht Miete", § 571 BGB). Er kann wegen des bestehenden Kündigungsschutzes gemäß § 564 b BGB das Mietverhältnis nur kündigen, wenn er ein „berechtigtes Interesse" an der Beendigung des Mietverhältnisses hat und dieses darlegt. Auf den Kündigungsgrund „Eigenbedarf" kann er sich vor Ablauf von 3 Jahren seit der Veräußerung überhaupt nicht berufen. Hinzu tritt noch die gesetzliche Kündigungsfrist, die je nach der bisherigen Dauer des Mietverhältnisses 3, 6, 9 oder 12 Monate beträgt. In Härtefällen kann der Mieter unter den Voraussetzungen des § 556 a BGB („Sozialklausel") der Kündigung widersprechen.

   Eine Kündigung des Erwerbers wegen Eigenbedarfs setzt im übrigen voraus, daß der Erwerber die Wohnung für sich oder Familienangehörige „benötigt". Das setzt nach der Rechtsprechung im allgemeinen eigene unzulängliche Unterbringung voraus; der bloße Wunsch, die erworbene Eigentumswohnung beziehen zu wollen, rechtfertigt die Kündigung nicht. Bei ausreichender bisheriger Unterbringung müßte der Erwerber noch zusätzliche Gründe (z. B. Zuzug zu pflegebedürftigen Familienangehörigen im gleichen Haus, Arbeitsplatznähe o. ä.) geltend machen können, um kündigen zu können.

   Bei Sozialwohnungen muß der Erwerber außerdem wohnberechtigt sein (Einkommen grundsätzlich innerhalb der Grenzen des § 25 II. WoBauG); er bedarf für den Einzug in die erworbene Wohnung insoweit der Genehmigung der zuständigen Stelle nach § 6 Abs. 1 WoBindG.

   Soweit es sich um Sozialwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen handelt, bestehen vielfach sogenannte Dauermietverträge, in denen der Vermieter grundsätzlich auf ein eigenes Kündigungsrecht (außer wegen Mietschulden u. ä. Verstößen) verzichtet hat. Bei Veräußerung derartiger Wohnungen muß der Erwerber in diese Dauernutzungsverträge eintreten und kann daher keinen Eigenbedarf geltend machen.

3. Gesetzliche Preisbegrenzungen für die Veräußerung bestehen grundsätzlich nicht, auch nicht bei Sozialwohnungen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen dürfen allerdings nicht mehr als den „Wiederbeschaffungswert" (= Neubaukosten abzüglich von mindestens 1 Prozent Wertminderung jährlich) verlangen.

   Preisnachlässe (unter Verkehrs- oder Wiederbeschaffungswert) sind zulässig, bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen jedoch nur im Rahmen der Grundsätze ordnungsmäßiger Geschäftsführung. Eine „Verschleuderung" wäre daher gemeinnützigkeitsrechtlich nicht gedeckt, zumal wenn die Verbilligung nur einigen (zufälligen) Käufern zugute kommen würde.

Druck: Hans Krohn, Bremen