

Grundsätze der Wohnraumprivatisierung in Berlin

(8-Punkte-Programm)

Wohnraum- und Eigentumsangebot

- 1 Für die Privatisierung stellen die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ein Wohnungsangebot bereit, das nach Lage, Ausstattung und voraussichtlichem Kaufpreis von vornherein ein möglichst hohes Interesse am Erwerb der Wohnungen durch eine Genossenschaft beziehungsweise ein möglichst hohes Kaufinteresse der Mieter (Einzelwerb) erwarten läßt. Insbesondere mehrgeschossige Wohnanlagen sind für den Verkauf an Genossenschaften geeignet.
- 2 Das Privatisierungsangebot übersteigt hierbei die fünfzehnprozentige Privatisierungsverpflichtung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften entsprechend der Lage auf dem Wohneigentumsmarkt und dem Unternehmensauftrag der Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum.
- 3 Bei Zusammenschluß von Gesellschaften werden die Privatisierungsverpflichtungen mit übernommen.

Kaufangebot

- 4 Im Zuge der Privatisierungsvorbereitungen in den zur Wohnraumprivatisierung vorgesehenen Gebäuden wird von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften das Interesse der Mieter am Einzelwerb ihrer Wohnung oder am gemeinschaftlichen Erwerb der Wohnungen, insbesondere in Form einer Genossenschaft, erfragt. Um den Mietern bereits zu diesem Zeitpunkt eine möglichst fundierte Interessensbekundung zu ermöglichen, sind insbesondere der voraussichtliche Kaufpreis sowie die voraussichtlich notwendigen Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen mit dem jeweils voraussichtlich anfallenden Kosten- und Zeitrahmen darzulegen - unterteilt in ein Kaufangebot für den Einzelwerb der Wohnungen durch die Mieter sowie die Information zur Möglichkeit des eigentumsorientierten genossenschaftlichen Erwerbs der zu privatisierenden Objekte.

Käufervorränge

- 5 Die Mieterpräferenzen zur Privatisierungsform und das Interesse am Erwerb der Wohnungen beziehungsweise von Genossenschaftsanteilen sollen in geeigneter Form innerhalb von 3 Monaten nach dem Kaufangebot vom Veräußerer ermittelt und dokumentiert werden. Dabei sollen die folgenden Modelle, soweit sie wirtschaftlich zu vertreten sind, berücksichtigt werden:
 - Veräußerung an eine bestehende oder neu zu gründende (insbesondere eigentumsorientierte) Genossenschaft
 - Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft und ausschließlicher/vorrangiger Verkauf der Wohnungen an Mieter und Selbstnutzer
 - Sonstiger gemeinschaftlicher Erwerb der Wohnungen durch die Mieter (zum Beispiel als GbR)

- Veräußerung an einen Zwischenerwerber
- Im begründeten Ausnahmefall: Veräußerung an sonstige Investoren

Wohnungen, deren Mieter nicht am Kauf interessiert sind und für die Privatisierung in einer mieternahen Privatisierungsform nicht zustande kommt, kommen für einen Verkauf an nicht selbstnutzende Dritte in Frage.

Die Umsetzung der von den Mietern mit Mehrheit präferierten Privatisierungsform soll bei hinreichend nachgewiesener Bereitschaft zum Erwerb der Wohnungen beziehungsweise von Genossenschaftsanteilen innerhalb von weiteren drei Monaten durchgeführt werden; dieser Zeitraum steht für die Erfüllung der für einen Erwerb notwendigen Voraussetzungen (zum Beispiel Sicherstellen der Finanzierung) zur Verfügung. Somit wird den Mietern insgesamt eine Frist von sechs Monaten eingeräumt.

Abweichend hiervon sind von den städtischen Wohnungsbaugesellschaften, die ihre Verpflichtungen nach dem Altschuldenhilfegesetz noch nicht erfüllt haben, die Anerkennungskriterien der KfW für eine mieternahe Privatisierung zu beachten.¹

Beratung

- 6 Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften stellen sicher, daß die Mieter im Zuge des Angebotes ausführlich insbesondere zu den wohneigentumsrechtlich relevanten Fragen, den Möglichkeiten der Förderung des Erwerbs (Bestandserwerbs- und Genossenschaftsrichtlinien) sowie der Eigenheimzulage beraten werden.

Hierbei ist auch auf die Möglichkeiten der speziellen Beratung zum Thema Genossenschaft/Genossenschaftsgründungen hinzuweisen.

Mieterschutz

- 7 Den Mietern wird vor Verkauf der Wohnungen an Dritte ein umfassender Schutz durch Ergänzung der Mietverträge gewährt hinsichtlich

- des unbefristeten Schutzes vor Eigenbedarfskündigung und Kündigung wegen Hinderung der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung (§ 564 b Abs. 2 und Abs. 4 BGB)
- Luxusmodernisierung.

Ferner wird das gemäß § 570 b BGB, § 2 b WoBindG und § 5 BelBindG bestehende gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters [Anmerkung: Seit dem 1. Januar 2002 ist das Vorkaufsrecht im BGB in § 577 geregelt, das Vorkaufsrecht in § 2 b WoBindG ist entfallen] zusätzlich vertraglich einheitlich mit einer Überlegungsfrist von sechs Monaten gesichert. Ehemals restitutionsbehaftete Objekte können davon ausgenommen werden. Hier beträgt die Überlegungsfrist mindestens drei Monate.

Unterstützung durch das Land Berlin

- 8 Das Land Berlin unterstützt, zum Beispiel bei Zweckentfremdungsgenehmigungen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Privatisierung von Wohngebäuden der Gesell-

¹ Die KfW erkennt unter anderem eine mieternahe Privatisierung (zum Beispiel Verkauf an eine Genossenschaft) nur an, wenn trotz intensiver Verkaufsbemühungen des Verkäufers objektbezogen weniger als ein Drittel der Mieter am Einzelerwerb interessiert sind.

schaften. Zu diesem Zweck steht bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr ein zentraler Ansprechpartner zur Verfügung (IV A.3, Herr Nitsch, Tel. 9012-4825).