

Stellungnahme	Datum: 30.10.2018
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
Wohnungsverkäufe der WIRO künftig ausschließlich an Mieter/innen	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
	Zuständigkeit
06.11.2018	Bau- und Planungsausschuss
08.11.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
	Kenntnisnahme
14.11.2018	Bürgerschaft
	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Antrag beinhaltet den Auftrag an den Oberbürgermeister als Gesellschaftervertreter der WIRO Wohnen in Rostock GmbH gegenüber der Geschäftsführung anzuweisen, dass künftig Wohnungsverkäufe ausschließlich an selbstnutzende Mieter/innen erfolgen sollen. Darüber hinaus wird die Prüfung des Rückerwerbs von Wohnungen in bereits teilweise privatisierten Wohneigentumsanlagen beantragt.

Zum aktuellen Stand:

Die WIRO verfügt aktuell noch über einen Bestand an ca. 950 Wohnungen (ca. ein Viertel der ursprünglichen 3700 Wohneinheiten (WE)), die für die Umwandlung in Eigentum vorgesehen sind. Es handelt sich hierbei ausschließlich um Wohnungen der ehemaligen Tochter ROGWO. Die Veräußerungen wurden seinerzeit beschlossen, um die auch heute noch wesentlich geringere Wohneigentumsquote Rostocks im Vergleich zu Städten insbesondere in den alten Bundesländern und auch im EU-Vergleich zu erhöhen.

Die Wohnungen richten sich sowohl in der Vermietung als auch im Verkauf an Personen mit geringeren Einkommen. In den letzten 10 Jahren wurden im Durchschnitt jährlich 84 Wohnungen verkauft (Min. 2008: 10 WE, Max. 2015: 215 WE). Zwischen 2008 und 2017 veräußerte die WIRO insgesamt rund 960 Wohneinheiten mit einem Erlös von ca. 63 Mio. EUR. Der Gewinn aus den Veräußerungsgeschäften in diesem Zeitraum betrug ca. 26 Mio. EUR.

Nach Prüfung der Sachverhalte kommen wir zu dem Ergebnis, dass der Antrag aus folgenden Gründen abzulehnen ist:

- Eingriff in das operative Tagesgeschäft der WIRO
- Minderung von Ertrag- und Gewinn auf Ebene der WIRO
- Abgegebene Begründungen nicht realistisch und irreführend
- Abkehr von Privatisierung als Bestandteil der privaten Altersvorsorge
- Negative Preisentwicklungen des Immobilienmarktes zu erwarten

Zur Beschränkung der Verkäufe einzig auf Mieterinnen und Mieter der jeweiligen Wohnungen:

Die beantragte Anweisung stellt einen Eingriff in das operative Tagesgeschäft dar, das gem. § 2 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag einzig der Geschäftsführung obliegt. Die Beteiligung der Gesellschafterversammlung ist explizit erst für Wohnungsverkäufe ab einem Wert von 10 Mio. EUR je Veräußerungsgeschäft oder mehr als 250 Wohnungen je Veräußerungsgeschäft (§ 16 Abs. 2 Buchstabe v Gesellschaftsvertrag) vorgesehen. Diese Größenordnung wird bei den in Rede stehenden Wohnungsveräußerungen, die ausschließlich an Privatpersonen vorgenommen werden, bei Weitem nicht erreicht (durchschnittlicher Erlös pro Wohneinheit 76 T EUR). Die Annahme des Antrags widerspräche demnach dem Gesellschaftsvertrag, so dass eine entsprechende Änderung die Voraussetzung für die Umsetzung wäre.

Die Anweisung führt weiterhin zu einer Ertrags- und Gewinnschmälerung bei der WIRO.

Zur Begründung, dass Kapitalanlagen zu Spekulationsobjekten werden:

Die Aussage unterstellt, dass der Verkauf von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger negativen Einfluss auf die Preisentwicklung des Immobilienmarktes hätte. Dieser Hintergrund ist weder zu belegen noch praktisch nachzuvollziehen. Hierzu müssten nennenswerte An- und Verkaufsvorgänge von ehemaligen WIRO Eigentumswohnungen mit erheblicher Preisdifferenz stattgefunden haben. Diese sind im Rahmen der WEG Verwaltungstätigkeit der WIRO nicht bekannt. Auch unter Berücksichtigung der Transaktionsnebenkosten eines Immobilienerwerbs (Grunderwerbsteuer, Grundbuchkosten, Finanzierung) sowie der steuerlichen Auflagen (gewerblicher Immobilienhandel, Spekulationsfrist) kann nicht davon gesprochen werden, dass die Eigentumswohnung als Kapitalanlage ein Spekulationsobjekt zur kurzfristigen Gewinnerzielungsabsicht ist. Sie ist vielmehr das Gegenteil; eine langfristige Investition zur Vermögenssicherung. Insbesondere in dem Bereich der gebrauchten Bestandsimmobilien eine sehr gute Möglichkeit, auch für mittlere oder niedrigere Einkommen einen Teil der Altersvorsorge über eine Immobilie abzusichern. Das Ausscheiden der WIRO aus diesem Marktsegment wäre eine deutliche Benachteiligung aller Rostocker Bürger, die nicht in Neubauten oder Toplagen investieren können und könnte weiterhin auch eine kurzfristige Preissteigerung aufgrund der Angebotsverknappung mit sich bringen.

Die Aussage, dass die genannten Ängste „berechtigt“ sind, ist nicht zu belegen. Unberechtigte Kündigungsfälle, Mieterhöhungen sowie Rechtsstreitigkeiten aus den Verkäufen an Kapitalanleger sind der WIRO in keinem nennenswerten Umfang bekannt. Die gesetzlichen Regelungen sind auch für Kapitalanleger einzuhalten (Mietspiegel, Mietpreisbremse, Eigenbedarfskündigung etc.), sodass hier enge Grenzen gesteckt sind, insbesondere bei Bestandsmietern. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass Kapitalanleger generell kein Eigennutzungsinteresse verfolgen.

Im Wesentlichen wird bei Kapitalanlegern im Rahmen von Sondereigentumsverwaltungsaufträgen die Bewirtschaftung auch weiterhin durch die WIRO vorgenommen, sodass sich in der Praxis für den Mieter nichts ändert.

Sehr wohl kann jedoch ausgesagt werden, dass es in der Verkaufspraxis die v. g. Ängste gibt; in der Regel kommt dies ein bis zweimal pro Jahr vor und betrifft vor allem ältere Mieter/innen. Im Rahmen der Verkaufsberatung der WIRO wird hierauf selbstverständlich explizit Rücksicht genommen, umfassend informiert und besonders betreut, um gegebenenfalls entstandene Ängste wieder abzubauen.

Zum Mieterschutz und Mieterrecht im Allgemeinen:

Alle Mieter/innen, die bereits vor der Begründung von Wohnungseigentum Mieter der entsprechenden Wohnräume waren, besitzen ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 577 BGB, das noch innerhalb von zwei Monaten nach Kaufvertragsabschluss eines Kapitalanlegers ausgeübt werden kann. Die Information erfolgt im Rahmen der Verkaufsverhandlungen durch die WIRO bzw. im Anschluss durch den beurkundenden Notar. Allen weiteren Mieterinnen und Mietern wird seitens der WIRO ein Vorkaufsrecht aus Kulanz angeboten, welches im Zuge von Besichtigungsankündigungen für dritte Kaufinteressenten schriftlich mitgeteilt wird.

Darüber hinaus besteht für Altmietverträge (Mietvertragsabschluss vor Begründung von Wohnungseigentum) ein zusätzlicher, unbefristeter Schutz gegen Eigenbedarfskündigungen. Für Mieterinnen und Mieter mit neueren Verträgen gilt der gesetzliche Kündigungsschutz nach § 573 ff. BGB.

Zum Rückerwerb von Wohnungen in „anprivatisierten“ Beständen:

Eine Entscheidung zum Rückkauf aller Wohnungen in „anprivatisierten“ Beständen entspricht einer 180-Grad-Wende in Bezug auf das bisher verfolgte Ziel, die Wohneigentumsquote möglichst anzuheben, um so der Bevölkerung die Möglichkeit zur privaten Vorsorge einzuräumen.

Nach Aussage der WIRO sind sämtliche für Verkäufe vorgesehene Bestände „anprivatisiert“. Das heißt, es wurde in jedem dafür vorgesehenen Objekt bereits mindestens eine Wohneinheit veräußert. Wie viele Wohnungen insgesamt zurück zu kaufen wären, um keine Mischobjekte mehr zu halten, konnte in der kurzen Frist nicht ermittelt werden. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass es sich um eine sehr hohe Anzahl handelt.

Für all diese Wohnungen müsste bei Rückerwerb – den unwahrscheinlichen Fall vorausgesetzt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer überhaupt wieder verkaufen wollen – der entsprechende Kaufpreis gezahlt werden. Hierbei ist davon auszugehen, dass die heutigen Eigentümer vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der geringen Aussicht darauf, eine adäquate Ersatzimmobilien zu finden, entsprechend höhere Preise aufrufen als sie selbst bei Erwerb gezahlt haben. Hinzu kämen die regulären Kaufnebenkosten (Gutachten, Notargebühren, Grunderwerbsteuer und Grundbuchkosten) sowie weitere zusätzliche Kosten für das Setzen von Verkaufsanreizen (z. B. Erstattung von Umzugskosten oder Einräumen von Vergünstigungen bei Anmietung oder Erwerb von Ersatzwohnungen). Wohnungseigentümern, deren Kauf noch nicht 10 Jahre zurückliegt, müssten darüber hinaus gegebenenfalls die zu zahlende Spekulationssteuer ersetzt werden.

Da in allen WEG-Anlagen der WIRO bereits mehrere Verkäufe getätigt wurden, empfehlen wir diesen Ansatz aus oben genannten Gründen nicht weiter zu verfolgen.

in Vertretung

Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski
Erster Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Senator für Finanzen, Verwaltung und Ordnung