

Stellungnahme des Verbraucherschutzvereins wohnen im eigentum e.V.  
**Expertenanhörung „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue  
Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“**  
am 13.1.2012 im Landtag NRW in Düsseldorf

Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e.V. begrüßt es außerordentlich, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bzw. die in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungsbestände in dieser Anhörung Berücksichtigung finden, da diese Wohnungseigentümer ebenso wie die Mieter von den Folgen der Geschäftspolitik der Finanzinvestoren direkt betroffen sind. Aus unserer Beratung wissen wir um viele Probleme rund um die Einzelprivatisierung. Bestandsaufnahmen, landesweit ermittelte Daten oder wissenschaftliche Studien liegen darüber allerdings nicht vor.

Zu den Fragenkomplexen:

**1.5 Sind Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) überdurchschnittlich stark von Vernachlässigung oder Verwahrlosung betroffen?**

Das Wohnungseigentum hat sich sehr stark ausdifferenziert, die Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) sind sehr heterogen im Hinblick auf Größe, Sozialstruktur, finanzieller Ausstattung. Deshalb sind WEGs (im Vergleich zu was?) vermutlich nicht überdurchschnittlich stark von Vernachlässigung oder Verwahrlosung betroffen. Ein bestimmtes Segment an Wohnungseigentumsanlagen ist dagegen sehr stark bedroht oder sogar von Vernachlässigung betroffen: Dies sind WEGs,

- ✦ die aus einem älteren Mietwohnungsbestand (Wohngebäude der 50er – 70er Jahre) einzelprivatisiert,
- ✦ **unsaniert** veräußert,
- ✦ im 1. Schritt an Mieter und im 2. Schritt bundesweit „preiswert“ an Kleinanleger mit unsicherem oder geringem Einkommen veräußert wurden. Die Wohnungen dann z.T. immer preiswerter weiterverkauft wurden.
- ✦ Deren neue Eigentümer mit den Rechtsvorgaben des WEGesetzes und der Rechtsprechung überfordert sind, ihren neuen Status als Eigentümer nicht kennen bzw. einsetzen. Die außerdem beim Kauf nicht bedacht haben, dass die Nebenkosten für Wohnungseigentümer höher sind als die für Mieter und keine weiteren Rücklagen für Sanierungen zur Verfügung haben bzw. diese nicht einsetzen wollen.

***D.h. ein bestimmtes Vorgehen bei der Begründung von Wohnungseigentumsanlagen stellt die Weichen in Richtung möglicher zukünftiger Vernachlässigung und Schaffung von Problem-WEGs.***

Weitere Konstellationen, die eine Spirale in Richtung Verwahrlosung in Gang setzen oder verstärken können:

- ✦ Fehlende Rücklagen der Gemeinschaft und fehlende Liquidität der Miteigentümer,

- ⤴ Mehrheitseigentümer, die nicht bereit sind, angemessene Beiträge in die Instandhaltungsrücklage zu zahlen oder Sonderumlagen für Sanierungsmaßnahmen zu übernehmen.
- ⤴ Unqualifizierte, unfähige und unwillige Verwalter.
- ⤴ Zunehmender Leerstand in diesen Wohnanlagen aufgrund fehlender Käufer oder Mieter oder überhöhter Mieteinnahmeerwartungen.
- ⤴ Vermietung an viele Mieter von Transferleistungen durch den Mehrheitseigentümer führt zur Abwertung der Wohnungen und kann die Entwicklung zum sozialen Brennpunkt einleiten.
- ⤴ Insolvente Mehrheitseigentümer,
- ⤴ Unattraktive Wohnlagen,
- ⤴ desinteressierte, bundesweit verstreut wohnende (Mit)Eigentümer,
- ⤴ wachsender Anteil älterer bis hochbetagter Wohnungseigentümer,
- ⤴ fehlende Aufklärung und Beratungsangebote.

Es existieren erste Wohnanlagen, die zwangsgeräumt wurden und abgerissen werden müssen. Diese Beispiele können als Einzelfälle oder als Vorboten zukünftiger Entwicklungen in diesem Marktsegment angesehen werden. wohnen im eigentum sieht hier die Vorboten.

## 2.2 Wie würden Sie das Geschäftsmodell der Neuen Finanzinvestoren beschreiben?

Es gibt mindestens drei Geschäftsmodelle. Hier drei Szenarien:

1. Kauf des Wohnungsbestandes zu einem relativ günstigen Preis, aus den laufenden Mieteinnahmen erfolgen keine Investitionen in die Instandhaltung, es wird also mehr Gewinn aus dem Unternehmen abgeschöpft als dieses es eigentlich hergibt. Dies führt zur Vernachlässigung und dann Verwahrlosung der Gebäude und ist kein langfristig tragfähiges Modell. Es wird dazu führen, dass das Unternehmen – wahrscheinlich eine GmbH - irgendwann in der Zukunft nicht in der Lage ist, die Gebäude zu sanieren, weil die ausgeschütteten Gewinne weg sind. Der Wohnungsbestand wird weiterverkauft oder das Unternehmen geht in die Insolvenz. Evtl. bleibt die Kommune noch auf den Abrisskosten sitzen.
2. Kauf zu einem relativ günstigen Preis, anschließend "Pinselsanierung" und Veräußerung vorwiegend an die Mieter oder an andere „ahnungslose“ Käufer. Evtl. wird vorher für einige Jahre das erste Modell gefahren, um daraus zusätzliche Einnahmen zu generieren. Die neuen Eigentümer erleben ein „böses Erwachen“, wenn die Sanierungen anstehen.
3. Kauf zu einem relativ günstigen Preis, anschließend "Pinselsanierung" und Teilveräußerung unter Beibehaltung der Stimmrechtsmehrheit. Nun werden umfangreiche Sanierungen mit der Mehrheit beschlossen, die die neuen Eigentümer überfordern, so dass - ggf. über andere Firmen - von ihnen die Wohnung unter deutlichem Verlust zurückgekauft werden kann. Nach erfolgter Sanierung kann zu deutlich höherem Preis wieder verkauft werden.

## 2.6 Wie schätzen Sie den Umfang von bisher durchgeführten und die Perspektive zukünftiger Mieterprivatisierungen?

Generell: Bundesweit schätzungsweise 6,4 Mio Eigentumswohnungen, in NRW über ca. 800.000. Über den Umfang bisher durchgeführter Mieterprivatisierungen liegen keine Datenerhebungen oder Statistiken vor, sind nur Einzelfälle bekannt. Als Beleg für eine feste Größe an Mieterprivatisierungen kann aus der Studie des BBR zitiert werden: „Bei den meisten Käufern liegt der Strategieschwerpunkt in einer Kombination von Einzelprivatisierung und Bestandshaltung, bei Letzterer teilweise mit geplanter längerer Haltedauer. Die Einzelprivatisierung stellt insgesamt die von vielen Käufern von Anfang an am konsequentesten verfolgte Strategie dar, da von ihr unmittelbare Handelserfolge sowie ein großer Beitrag zur schnellen Refinanzierung des

eingesetzten Kapitals und zur Steigerung der Rendite erwartet wird.“<sup>1</sup> Nach BMVBS/BBR-Schätzungen (s. Fußnote. 1) wurden zwischen 2001 und 2005 (soweit die Berechnungen) zwischen 3-6% des erworbenen Wohnungsbestandes von Unternehmen einzelprivatisiert, bei intensiver Vermarktung auf angespannten Märkten werden die Einzelprivatisierungen sogar auf 9-11% geschätzt. Seit 2009 sind diese Mieterprivatisierungen sicher rückläufig.

Insgesamt kann vielleicht grob geschätzt werden, dass in NRW seit Ende der 80er Jahre zwischen 100.000 und 200.000 Wohnungen von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt und einzelprivatisiert wurden.

**Erfahrungen mit älteren Mieterprivatisierungen liegen vor.** Mieterprivatisierungen gibt es seit der Auflösung der Neuen Heimat in den 80er Jahren. Nur einige Bundesländer übernahmen damals die Wohnungen der Neuen Heimat, die verbliebenen gelangten auf den freien Markt und es wurde das Verkaufskonzept „Wohnungen in Mieterhand“ entwickelt, mit begrenztem Erfolg. Die nicht vor Ort verkauften Wohnungen wurden über Strukturvertriebe teuer an sogenannte Kapitalanleger im gesamten Bundesgebiet veräußert. Ein Teil davon sind heute als sogenannte Schrottimmobilien bekannt, die in den 90er Jahren zusammen mit Darlehensverträgen (der Badenia, Hypovereinsbank, DKB) von Kleinanleger gekauft wurden, mit der Erwartung einer zusätzlichen Altersvorsorge.

In den 90er Jahren erfolgte in größerem Umfang auch die Privatisierung von Betriebs-/Werkwohnungen, ab 2000 dann die Einzelprivatisierung über Finanzinvestoren, s.o.

#### **Perspektiven:**

Die Mieterprivatisierung ist inzwischen eine verbreitete Strategie zur Veräußerung von Mietwohnungen. Wohnungsgesellschaften, private Vermieter, Unternehmen etc. setzen auf sie, Zwischenerwerber haben sich als Dienstleister auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den Verkauf spezialisiert.

Je nach Region, Lage, Mieterstruktur, Leerstandsquote und Gebäudezustand ist anzunehmen, dass die Finanzinvestoren alle Eigentumswohnungen verkaufen, (Mehrheits)Eigentümer bleiben oder ggf. ihren verkleinerten Mietwohnungsbestand weiterverkaufen. Hier ist regional zu differenzieren zwischen Ruhrgebiet und Rheinschiene u.a.

Sollen Fehlentwicklungen verhindert werden, dann müssen bei Begründung des Wohnungseigentums Auflagen an die Sanierung und die Gemeinschaftsordnung ergehen, insbesondere bei Wohnungsverkäufen der öffentlichen Hand. Nachträglich Einfluss zu nehmen, ist sehr schwierig, aufwendig und manchmal nahezu unmöglich.

## **2.11 In welchem Umfang engagieren sich die Finanzinvestoren bei der energetische Nachrüstung und funktionalen Anpassung mit barrierefreien Standards in ihren Wohnanlagen?**

Wenn Finanzinvestoren nicht an einer Bestandshaltung innerhalb der WEGs interessiert sind, werden sie vor dem Verkauf der Wohnungen keine energetische Modernisierung durchführen und auch in der Verkaufsphase nicht bereit sein, sich an einer energetischen Nachrüstung finanziell zu beteiligen. Ausreichende Rücklagen gibt es in diesen neuen WEGs ebenso wenig. Da die Mehrheitseigentümer in den von ihnen verfassten Gemeinschaftsordnungen in der Regel das gesetzliche Stimmrecht – nach dem Kopfprinzip – in ein Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen abändern, haben interessierte und engagierte Miteigentümer solange keine Chance, einen Beschluss über eine modernisierende Instandsetzung oder eine Modernisierung durchzusetzen, solange der Privatisierer entsprechende Mehrheiten hält.

---

<sup>1</sup> BMVBS/Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt und wohnungspolitische Implikationen. Bonn 2007. Seite 74.

Dies bestätigt die Studie des BBR: „An Beständen, die für den Einzelverkauf vorgesehen sind, wurden bzw. werden von den großen Käufern in der Regel keine umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weil sich hierdurch keine Renditesteigerung erzielen lässt.“<sup>2</sup>

„Aufwertungsstrategien werden aufgrund fehlender Rentabilität nur relativ selten verfolgt, auch in Verbindung mit der Einzelprivatisierung. Bei der Instandhaltung werden Kostenreduzierungen angestrebt, ... Bei der Einzelprivatisierung wird im Vorfeld in der Regel eine Behebung von Mängeln am Gebäude vorgenommen.“<sup>3</sup>

## **2.12 Welche Probleme der Wohnungsverwaltung und Bestandspflege haben sich bisher bei den gemischten Eigentümergemeinschaften von Einzeleigentümern und neuen Finanzinvestoren ergeben? Welche Folgen verursachen diese Probleme?**

- ✦ Die Finanzinvestoren können die Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen ohne jegliche Vorgaben erstellen. Die Folge: Sie schreiben (wie alle Begründer von Wohnungseigentum) ihre Interessen hinsichtlich Aufteilung, Stimmrecht und Nutzungsvorbehalten u.a. fest.  
Seitens der Miteigentümer gibt es teilweise Klagen über fehlerhafte Teilungserklärungen (unklare Zuordnungen der Nebenräume, Sondernutzungsrechte) und Gemeinschaftsordnungen.
- ✦ Mehrheitseigentümer setzen den Verwalter ein, in der Regel eigene Tochterunternehmen, welche ihre Interessen vertreten.
- ✦ Die Verwaltungen sind unterbesetzt und Mitarbeiter häufig fachlich nicht ausreichend qualifiziert.
- ✦ Miteigentümer können ihr Selbstbestimmungsrecht als Eigentümer der Wohnanlage über lange Zeit nicht ausüben.
- ✦ Wohnungseigentümer klagen z.T. über teure, langfristige Verträge für Kabelfernsehen, Wartungen, E-Contracting/Fernwärme, die mit Tochtergesellschaften o.a. „guten“ Geschäftspartnern abgeschlossen wurden.
- ✦ Leerstand oder Vermietung der Mietwohnungen des Mehrheitseigentümers an Problem-Mieter bei unzureichender Verwaltung, Pflege der Wohngebäude und unzureichender Instandhaltung führt zu zunehmender Verwahrlosung sowie Wertverlust der Immobilie. Folge: Informierte und engagierte Wohnungseigentümer ziehen aus oder verkaufen ihre Wohnung (wenn möglich), die Überforderung der WEG und Entwicklung zur Problem-WEG nimmt zu.
- ✦ Risiko der Insolvenz des Mehrheitseigentümers bzw. nach Weiterverkauf an einen weiteren Mehrheitseigentümer besteht mit existenziellen Folgen für die Selbstnutzer und Kleinanleger.

## **2.13 Wurden die von den neuen Finanzinvestoren aus gegründeten Eigentümergemeinschaften mit einer Instandhaltungsrücklage ausgestattet?**

Unseres Wissens ja, aber nicht mit einer annähernd ausreichenden Rücklage, um eine Modernisierung der unsanierten Gebäude auf den Weg zu bringen. Nach Recherchen zahlen die Mehrheitseigentümer zwischen 0,25 € und 0,50 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Monat in die Rücklage (Üblicher Betrag bei Gebäuden nach II. BV: ca. 1€/m<sup>2</sup>Monat). Beschlussanträge von privaten Eigentümern, die Rücklage zu erhöhen, wurden meisten mit der Stimmenmehrheit abgelehnt. Uns

---

<sup>2</sup> BMVBS/BBR (Hrsg): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt ...“, Seite 60.

<sup>3</sup> BMVBS/BBR (Hrsg): Veränderungen der Anbieterstruktur im deutschen Wohnungsmarkt ...“, Seite 74

sind einige Fälle bekannt, in denen der Mehrheitseigentümer seinerseits versuchte, die Rücklage von 6€/m<sup>2</sup>Jahr auf 3€/m<sup>2</sup> und Jahr zu reduzieren. Sonderumlagen für Sanierungen werden mit der Stimmenmehrheit des Finanzinvestors abgelehnt.

#### 4.1 und 4.2

**Welche rechtlichen Instrumente auf Bundesebene sowie Landesebene sind aus Ihrer Sicht geeignet, um Problemimmobilien zu „mobilisieren“ bzw. inwieweit müssten sie modifiziert werden?**

##### **Wohnungseigentumsgesetz:**

Das Wohnungseigentumsgesetz müsste erneut aus unterschiedlicher Perspektive (aus Sicht der Wohnungseigentümer als Verbraucher, aus Sicht des Modernisierungsbedarfs, des demographischen Wandels, der Steuerung und Stabilisierung von Problem-WEGs, der Quartiers- / Stadtentwicklung) interdisziplinär untersucht werden. Die Reformen 2007 waren nicht ausreichend.

- ✦ Das Wohnungseigentumsgesetz muss differenzieren zwischen kleinen und großen WEGs. Dies ist nicht der Fall: Das Leitbild einer WEG im Wohnungseigentumsgesetz ist seit den 50er Jahren gleich geblieben. Es orientiert sich am Idealtypus einer nicht sehr großen WEG mit vor Ort lebenden interessierten wie engagierten Miteigentümern. Sie kennen die wichtigste Rechtsprechung, tragen zum Willensbildungsprozess in der Gemeinschaft bei und verfügen über einen qualifizierten wie engagierten Verwalter.
- ✦ Eine angemessene Instandhaltungsrücklage muss bei unsanierten Privatisierungen gesetzlich vorgeschrieben und konkretisiert werden, grob differenziert nach Gebäudealter und Bauzustand. Einen Sockelbetrag muss der Privatisierer einbringen.
- ✦ Die Rolle des Verwaltungsbeirates als Kontrollorgan und Impulsgeber ist im WEGesetz zu schwach ausgebildet.
- ✦ Flankierend zur Vermeidung von Interessenkollisionen ist die Stimmrechtsübertragung in Form von uneingeschränkten und unbefristeten Dauervollmachten an den Verwalter im WEGesetz zu begrenzen.
- ✦ Zu diskutieren ist, das Stimmrecht von unternehmerisch tätigen Mehrheitseigentümern bei größeren Anlagen für bestimmte Maßnahmen zur Gebäudesanierung und Verwaltung einzuschränken.
- ✦ Die Beschlusskompetenz für Wohnungseigentümergeinschaften ist zu erweitern, um Hindernisse, praxisferne Regelungen, grobe Benachteiligungen etc. in den Gemeinschaftsordnungen ändern zu können.

##### **Berufszugangsvoraussetzungen für Verwalter**

Der Verwalter hat eine Schlüsselposition. Sein Fachwissen und sein Engagement entscheiden häufig über die Entwicklung und Stabilisierung der WEG. Außerdem verwaltet er hohe Beträge (bei großen WEGs Millionenbeträge) an Hausgeldern und Rücklagen der Wohnungseigentümer. Deshalb ist es nicht nachvollziehbar, dass es für Verwalter keinerlei Berufszugangsanforderungen gibt. Wohnen im Eigentum fordert einen einheitlichen Sachkundenachweis durch eine staatlich anerkannte Stelle, die Erlaubnispflicht und Anforderung an die gewerberechtliche Zuverlässigkeit für gewerblich tätige Verwalter. Siehe [http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/eigentumswohnung/Position\\_Verwalterqualifikation\\_110920.pdf](http://www.wohnen-im-eigentum.de/dokumente/eigentumswohnung/Position_Verwalterqualifikation_110920.pdf)

##### **Auflagen bei Wohnungsverkäufen der öffentlichen Hand**

Bei Wohnungsverkäufen der öffentlichen Hand werden für den Mieterschutz regelmäßig Auflagen (Sozialcharta) an den Verkauf geknüpft. Es fehlen Steuerungsinstrumente zur Einzelprivatisierung und es gibt keine Auflagen für den Schutz von selbst nutzenden Wohnungseigentümer und Kleinanleger zur Sicherung des Immobilienvermögens zur Altersvorsorge (Verbraucherschutz).

Hier müssten

- ✦ Sanierungsaufgaben gemacht werden sowie
- ✦ Vorgaben an die Gestaltung von Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen und
- ✦ an die Höhe der Instandhaltungsrücklagen.

## 4.3 Welche weiteren Instrumente halten Sie in diesem Zusammenhang für sinnvoll?

### Beratungs-, Betreuungs- und Moderationsangebote

- ⤴ für Problem-WEGs, die sich nicht mehr selbst helfen können

### Fördermittel (über einzelne Modellvorhaben hinaus)

Es existieren inzwischen Wohnungseigentumsanlagen mit wachsendem Leerstand, vielen überschuldeten Wohnungseigentümern und zunehmend verwaorosten Wohnanlagen, z.T. bereits zwangsgeräumt. Diese Wohnungseigentümer werden weder eine Sanierung noch alternativ die Auflösung ihrer WEG und den Abriss der Wohnanlage organisieren und finanzieren können. Sollen hier nicht über lange Zeiträume Wohnruinen entstehen und bestehen, werden Kommunen, Land und Bund Fördermittel für die Sanierung bereitstellen oder die Kosten für den Abriss übernehmen müssen. Fördermittel sind erforderlich

- ⤴ zur Ermittlung des Unterstützungsbedarfes und der Maßnahmen zur Stabilisierung von Problem-WEGs
- ⤴ zur Sanierung sozialer Brennpunkte
- ⤴ zum Aufkauf und Abriss von verwaorosten Wohnanlagen

### Maßnahmen zur Quartiersentwicklung

- ⤴ Stärkere Einbeziehung der Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer. Nicht nur Ansprache der Verwalter.

### Leuchtturmprojekte, Modellvorhaben

- ⤴ Förderung und Bekanntmachung von Leuchtturmprojekten, Best-Practise-Beispielen für energetische Modernisierungen in WEGs. Es gibt keine bekannten Modellvorhaben.

### Allgemein:

Eine wissenschaftliche Aufarbeitung der Folgen von Privatisierungen bzw. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen für Käufer wurde bisher nicht durchgeführt, ebenso wenig Studien über die Entwicklung dieser Wohnungseigentümergeinschaften im Hinblick auf wohnungspolitische Weichenstellungen zur Vermeidung von Fehlentwicklungen und Schrottimmobilien sowie zur Stabilisierung von Problem-WEGs durchgeführt.

Bisher fand das Wohnungseigentum in der Wohnungspolitik zu wenig Beachtung.

Gabriele Heinrich  
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied  
Bonn, den 12.1.2012

Thomas-Mann-Str. 5  
53111 Bonn

Tel. (02 28) 304 126 70  
Fax (02 28) 72 158-73

[info@wohnen-im-eigentum.de](mailto:info@wohnen-im-eigentum.de)  
[www.wohnen-im-eigentum.de](http://www.wohnen-im-eigentum.de)