



**wohnen  
im eigentum**

die wohneigentümer e.V.

## **Pressemitteilung**

### **Wohnungswirtschaft und Finanzinvestoren Vorschläge des Enqueteberichts greifen zu kurz!**

Stellungnahme des Verbraucherschutzvereins wohnen im eigentum e.V.

**Am 21. März wird der Landtag NRW über den Abschlussbericht der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ debattieren. Der Verbraucherschutzverein wohnen im eigentum e. V. begrüßt, dass der Landtag das Thema aufgegriffen hat und dass die Problematik der Einzelprivatisierung in den Bericht eingegangen ist. Die dort gemachten Vorschläge zur Modernisierung des Wohnungseigentumsgesetzes werden diese Probleme jedoch nicht beheben.**

**Bonn, 20.3.2013** Am Donnerstag, 21. März 2013, steht die Debatte des Abschlussberichts der Enquetekommission „Wohnungswirtschaftlicher Wandel und neue Finanzinvestoren auf den Wohnungsmärkten in NRW“ auf der Tagesordnung des Landtags NRW. Der Bericht macht Vorschläge, die die Folgeprobleme des Engagements von Finanzinvestoren in der Wohnungswirtschaft verhindern und beseitigen sollen, insbesondere den Verfall von Wohnanlagen und Stadtvierteln.

Ein Problem in diesem Zusammenhang ist die Einzelprivatisierung unsanierter Wohnungsbestände, also der Verkauf an die Mieter oder externe Kleininvestoren. Die Käufer sind oft nicht in der Lage, die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren, die Folge ist der Verfall der Anlage, also Wertverlust für die Erwerber und Verschlechterung des Umfeldes für die Mieter. Hierzu fehlen im Abschlussbericht ausreichende Vorschläge.

1.

Insbesondere fehlt die **Verpflichtung zur Einrichtung einer Instandhaltungsrücklage** bei der Einzelprivatisierung **unsanierter** Mietwohnungsbestände aus den 50er – 70er Jahren. Der Abschlussbericht schlägt vor, diesen Gesichtspunkt gesetzlich in die behördliche Prüfung bei der Aufteilung von Wohnraum in Eigentumswohnungen („Abgeschlossenheitserklärung) aufzunehmen. Aber das erfasst nicht Wohnraum, der bereits in Eigentumswohnungen umgewandelt ist.

Hier gibt es zwei Ansatzpunkte:

Soweit der Wohnraum noch im Besitz der öffentlichen Hand steht, muss die **Verpflichtung zu einer angemessenen Instandhaltungsrücklage in die Verträge über den Verkauf an Privatinvestoren aufgenommen werden.**

Generell muss eine angemessene Instandhaltungsrücklage bei unsanierten Privatisierungen gesetzlich vorgeschrieben und konkretisiert werden (ggf. grob differenziert nach Gebäudealter und Bauzustand). Einen Sockelbetrag muss der Privatisierer einbringen.

Dies führt sicherlich dazu, dass die Wohnungen teurer und damit auch schwerer verkäuflich werden. Die bisherige Praxis aber zeigt, dass Privatisierer (Neue Finanzinvestoren) zu wenig

in die Instandhaltungsrücklage zahlen. Nach unseren Recherchen zahlen die Mehrheitseigentümer wie Dt. Annington oder GAGFAH 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 – ohne umfassende Sanierungsabsicht). Beschlussanträge von privaten Eigentümern, die Rücklage zu erhöhen, wurden meistens mit der Stimmenmehrheit des Privatisierers abgelehnt. Uns 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 wurden mit der Stimmenmehrheit des Finanzinvestors abgelehnt.

Es ist Mieter- und Verbraucherschutz, wenn der Privatisierer bei **unsaniertem** Einzelprivatisierung eine Instandhaltungsrücklage anlegen muss. Denn wenn

- ⤴ Mieter eine Wohnung kaufen, ohne weitere finanzielle Mittel für die Sanierung zu haben, werden sie bei Durchführung einer notwendigen Sanierung ihre für die Altersvorsorge erworbene Wohnung mit finanziellem Verlust verkaufen müssen oder sie werden zur Zwangsvollstreckung getrieben.
- ⤴ Diese WEGs mittelfristig nicht sanieren (können), werden diese Wohnanlagen die Schrottimobilien der nächsten 10 oder 20 Jahre werden. Deren komplizierte Auflösung und ggf. Abbruch wird zu Lasten der Kommunen und damit der Steuerzahler gehen.

Die Einbringung einer Instandhaltungsrücklage bei der Einzelprivatisierung ist dementsprechend im Sinne der Kommunen und Steuerzahler.

Darüber hinaus ist es auch Verbraucherschutz, Mieter vom Kauf einer unsanierten Wohnung abzuhalten, wenn sie sich die Finanzierung einer Wohnung inkl. aller Neben- und Sanierungskosten nicht leisten können.

2.

Die Verpflichtung des Notars zur Aufklärung der Wohnungskäufer wird nicht greifen, (Empfehlung 6 d). Der Notar ist jetzt schon verpflichtet, Wohnungskäufer über das Rechtsinstitut aufzuklären, er ist aber nicht dazu da, Kaufinteressenten über wirtschaftliche Benachteiligungen, den Zustand der Wohnungsanlage, das Vorhandensein einer Instandhaltungsrücklage, Höhe des Hausgelds, Sanierungsbeschlüsse, ggf. Hausgeldrückstände und die Liquidität der WEG zu informieren.

Hierfür ist es wichtig, konkrete Informationspflichten **für den Verkäufer** in das WEGesetz aufzunehmen (neben dem Kaufpreis) über

- ⤴ Sanierungsbedarf (nur für gewerbliche Verkäufer, sie müssen das Gutachten eines öbuv Bausachverständigen vorlegen)
- ⤴ Höhe der Instandhaltungsrückstellung
- ⤴ ggf. vorliegende Sanierungsbeschlüsse,
- ⤴ **Information, ob Sanierung oder Modernisierung in den letzten zwei Jahren auf dere Tagesordnung stand**
- ⤴ Höhe des Hausgelds
- ⤴ Hausgeldrückstände
- ⤴ Vermögensstatus der WEG

Über die schriftliche Vorlage dieser Unterlagen und Daten hat der Notar die Wohnungskäufer dann zu informieren und aufzuklären. Auf diese Weise lässt sich der Verkauf von Schrottimobilien eher verhindern.

3.

Darüber hinaus ist eine Förderung bzw. finanzielle Unterstützung von Verbraucherschutzverbänden wie wohnen im eigentum zu empfehlen, damit der Verband auch an finanzschwache Kaufinteressenten kostenlos beraten bzw. ihnen vom Kauf abraten kann.